

# Årsredovisning 2025

Brf Övre Parkvillan i Ingared

769626-0467



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Parkvillan i Ingared

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Alingsås Ingared 5:289	2020	Alingsås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 036 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 036 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ingrid Annett Andersson	Suppleant
Jeton Musa	Suppleant
Johan Sundqvist	Suppleant
Anders Nordström	Styrelseledamot
Emelie Areschoug	Styrelseledamot
Ingela Olsson	Styrelseledamot
Simon Andreas Lundström	Styrelseledamot
Gunnar Spetz	Ordförande

### Valberedning

Valdes ej på årsstämman 2025, styrelsen får agera som valberedning

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Håkan Rist Auktoriserad revisor Baker Tilly Guide AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● OVK-besiktning

**2025** ● 5-års garanti-besiktning med taksäkerhetsbesiktning

## Avtal med leverantörer

Besiktning av hiss DEKRA  
Fjärravläsning varmvattenmätare Brunata

## Övrig verksamhetsinformation

En allmän städdag med deltagande av samtliga medlemmar hölls under våren.

Underhållsarbete har skett på Rökgasdetektorn, hissen och vår hjärtstartare, de har samtliga fått nya batterier som skall hålla i ca 4 år framåt i tiden.

Då den fastighetsnära insamlingen (FNI) av förpackningar skall vara genomförd senast 2027 har vi tagit in offerter och haft möten ihop med Stora och Västra parkvillorna som ingår i vårt gemensamma avtal med kommunen om sophämtning m.m. Under 2026 räknar vi med att kunna starta med FNI.

Då vi tillsammans med Brunata uppmärksammat att vissa av våra fjärravlästa vattenmätare gett felaktig information, så har Brunata bytt ut ett antal mätare under sommaren.

Den 19/8 genomfördes en 5-års besiktning av samtliga delar av fastigheten inkl. taksäkerhetsbesiktning.

Besiktningen utfördes av Alingsås Byggekonsult.

De flesta anmärkningarna gällde målning och fogning utförda efter 2-årsbesiktningen, dessa är nu åtgärdade.

Vissa utomhusarbeten kommer utföras av Rydlers Bygg under 2026 vid passande väder.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 har Riksbankens sänkningar av styrräntan, haft en positiv inverkan på föreningens två lån med rörlig ränta. Ett tredje lån med 5 års räntebindning på en ränta på 1,26% löpte ut i slutet av augusti.

Styrelsen hade då räknat med att behöva byta bank för att erhålla bättre villkor på samtliga lån och efter att fått bästa offert från Handelsbanken beslutades att flytta samtliga lån och bankaffärer från Swedbank till Handelsbanken i Alingsås från den 30/9. De nya lånen har en bindningstid på 2, 3 respektive 4 år med räntesatser från 2,99 till 3,3%.

Övriga tillgångar finns hos Handelsbanken i ett affärskonto.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

### Övriga uppgifter

Antalet medlemmar är 22 stycken. En överlåtelse har skett under året

En lägenhet är uthyrd i andra hand.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 043 397	979 788	868 129	775 321
Resultat efter fin. poster	-48 477	-208 756	-136 695	-63 975
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	1 009 332	765 999	522 666	279 333
Taxeringsvärde	13 754 000	14 224 000	14 224 000	14 224 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	957	895	798	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	94,4	97,1	92,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 719	12 839	12 969	13 138
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 719	12 839	12 969	13 138
Sparande / kvm totalyta, kr	201	47	116	187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	84	70	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	60	53	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	144	123	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,81	2,68	1,48
Räntekänslighet (%)	13,32	14,35	16,25	18,20

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 27 442 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Medlemsavgifterna har höjts med 9% från 2026-01-01 och en ytterligare höjning med 5% är beslutad att genomföras den 1 januari 2027.

Detta stabiliserar det negativa resultatet så att föreningen får ett överskott till underhåll, men vi ser även löpande över behovet på längre sikt.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	23 828 000	-	-	23 828 000
Upplåtelseavgifter	2 772 000	-	-	2 772 000
Fond, yttre underhåll	765 999	-	243 333	1 009 332
Balanserat resultat	-953 045	-208 756	-243 333	-1 405 134
Årets resultat	-208 756	208 756	-48 477	-48 477
<b>Eget kapital</b>	<b>26 204 198</b>	<b>0</b>	<b>-48 477</b>	<b>26 155 721</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 405 134
Årets resultat	-48 477
<b>Totalt</b>	<b>-1 453 611</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	243 333
Balanseras i ny räkning	-1 696 944
	<b>-1 453 611</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 043 397	979 788
Övriga rörelseintäkter	3	26 136	1 822
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 069 533</b>	<b>981 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-344 050	-307 143
Övriga externa kostnader	8	-82 658	-72 991
Personalkostnader	9	-45 069	-46 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 328	-257 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-729 105</b>	<b>-683 720</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>340 428</b>	<b>297 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 921	2 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-391 826	-509 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-388 905</b>	<b>-506 646</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-48 477</b>	<b>-208 756</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-48 477</b>	<b>-208 756</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	39 208 784	39 461 588
Maskiner och inventarier	12	3 398	7 922
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 212 182</b>	<b>39 469 510</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 212 182</b>	<b>39 469 510</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 336
Övriga fordringar	13	28 017	1 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 457	28 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 474</b>	<b>37 299</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		225 796	157 104
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>225 796</b>	<b>157 104</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>284 270</b>	<b>194 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 496 452</b>	<b>39 663 913</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 600 000	26 600 000
Fond för yttre underhåll		1 009 332	765 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 609 332</b>	<b>27 365 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 405 134	-953 045
Årets resultat		-48 477	-208 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 453 611</b>	<b>-1 161 801</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 155 721</b>	<b>26 204 198</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 041 953	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 041 953</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	135 000	13 300 703
Leverantörsskulder		6 528	0
Övriga kortfristiga skulder		20 315	32 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	136 935	126 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>298 778</b>	<b>13 459 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 496 452</b>	<b>39 663 913</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>340 428</b>	<b>297 890</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	257 328	257 328
	<b>597 756</b>	<b>555 218</b>
Erhållen ränta	1 505	2 371
Erlagd ränta	-394 016	-573 691
Erhållen utdelning	1 416	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>206 661</b>	<b>-16 102</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 175	669
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 956	9 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>192 442</b>	<b>-6 317</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-123 750	-135 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-123 750</b>	<b>-135 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>68 692</b>	<b>-141 317</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>157 104</b>	<b>298 421</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>225 796</b>	<b>157 104</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Parkvillan i Ingared är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	961 788	907 344
Vatten	26 196	19 946
Övriga intäkter	55 413	52 498
<b>Summa</b>	<b>1 043 397</b>	<b>979 788</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	1
Övriga intäkter	26 139	1 821
<b>Summa</b>	<b>26 136</b>	<b>1 822</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	299	0
Städning	32 160	32 130
Besiktning och service	33 381	21 591
Trädgårdsarbete	1 881	257
Snöskottning	-174	900
<b>Summa</b>	<b>67 547</b>	<b>54 878</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	3 843	3 700
Dörrar och lås/porttele	0	3 766
Ventilation	5 758	0
El	2 070	0
Hissar	2 925	2 625
<b>Summa</b>	<b>14 596</b>	<b>10 091</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	95 557	86 662
Vatten	81 487	62 010
Sophämtning	68 661	78 245
<b>Summa</b>	<b>245 705</b>	<b>226 917</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 202	15 257
<b>Summa</b>	<b>16 202</b>	<b>15 257</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 928	18 651
Förbrukningsmaterial	3 996	3 483
Revisionsarvoden	17 375	15 625
Ekonomisk förvaltning	36 359	35 233
<b>Summa</b>	<b>82 658</b>	<b>72 991</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 700	36 700
Sociala avgifter	9 369	9 558
<b>Summa</b>	<b>45 069</b>	<b>46 258</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	391 826	509 017
<b>Summa</b>	<b>391 826</b>	<b>509 017</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 536 000	40 536 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 536 000</b>	<b>40 536 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 074 412	-821 608
Årets avskrivning	-252 804	-252 804
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 327 216</b>	<b>-1 074 412</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 208 784</b>	<b>39 461 588</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 256 000</i>	<i>15 256 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	1 554 000	1 424 000
<b>Summa</b>	<b>13 754 000</b>	<b>14 224 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 625	22 625
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 625</b>	<b>22 625</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 703	-10 179
Årets avskrivning	-4 524	-4 524
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 227</b>	<b>-14 703</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 398</b>	<b>7 922</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 017	1 480
<b>Summa</b>	<b>28 017</b>	<b>1 480</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 896	8 605
Försäkringspremier	10 764	10 822
Förvaltning	9 797	9 056
<b>Summa</b>	<b>30 457</b>	<b>28 483</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2025-01-31	4,15 %		3 976 703
Swedbank	2025-09-28	4,04 %		4 662 000
Swedbank	2025-09-30	1,26 %		4 662 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,99 %	4 662 000	
Stadshypotek	2028-09-30	3,20 %	4 662 000	
Stadshypotek	2029-09-30	3,30 %	3 852 953	
<b>Summa</b>			<b>13 176 953</b>	<b>13 300 703</b>
Varav kortfristig del			135 000	13 300 703

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 501 953 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 444	0
El	9 922	9 623
Utgiftsräntor	0	2 190
Vatten	23 595	17 062
Förutbetalda avgifter/hyror	87 362	80 149
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 000
<b>Summa</b>	<b>136 935</b>	<b>126 024</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 986 000	13 986 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i samråd med NABO tagit fram en budget för de kommande 5 åren. För att komma i balans så beslutades att för 2026 höja medlemsavgifterna med 9% från 2026-01-01 och med ytterligare 5% från 2027-01-01. För de resterande 3 åren skall vi enligt NABO:s beräkningar ha kommit i balans med inkomster och utgifter.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Alingsås

---

Anders Nordström  
Styrelseledamot

---

Emelie Areschoug  
Styrelseledamot

---

Ingela Olsson  
Styrelseledamot

---

Simon Andreas Lundström  
Styrelseledamot

---

Gunnar Spetz  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Baker Tilly Guide AB  
Håkan Rist  
Auktoriserad Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.03.2026 21:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.03.2026 21:32

**DOCUMENT ID:**

BkUkp8oFbl

**ENVELOPE ID:**

B1WHy68itZI-BkUkp8oFbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Övre Parkvillan i Ingared, 769626-0467 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

ad00a14481504bfd0237a8754b91a6e5c1b22ccf687b5235111e5000274f7a505d410c7196967ae77959587deb30412f44aae5144b6ea3f7b2a1b838b7d1d716

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Inge Nordström gusinokian@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 08:50 09.03.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.7.197
2. EMELIE ARESCHOUG emelie.areschoug@hotmail.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 09:45 09.03.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.138.201
3. HANS GUNNAR SPETZ gunnarspetz@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 08:12 10.03.2026 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.3.98
4. ANN INGELA ELISABETH OLSSON anningela.olsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 16:33 10.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.61.16
5. Simon Andreas Lundström simon.a.lundstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:34 10.03.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.223.248
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:04 10.03.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.80.166

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Övre Parkvillan i Ingared  
Org.nr. 769626-0467

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Övre Parkvillan i Ingared för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Övre Parkvillan i Ingared för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.03.2026 21:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.03.2026 21:32

**DOCUMENT ID:**

ByZUyp8jK-e

**ENVELOPE ID:**

SyGSJaloYbl-ByZUyp8jK-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BRF Övre PV i Ingared 251231.pdf  
4 pages

**SHA-512:**

8289f4c1bd4dd03a122fd3667d46ec4a4c282ddfdf755b4  
599b18b68f0e4c2afbf5004870acccebffd0126942b5cf89  
bf1dbd925f5a85e91a8028501d3e08ff1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist	Signed	10.03.2026 21:04	eID	Swedish BankID
hakan.rist@bakertilly.se	Authenticated	10.03.2026 21:04	Low	IP: 81.233.80.166

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed