



Välkommen till årsredovisningen för Brf Park 22

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Härryda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-05 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härryda Hulebäck 4:169	2023	Mölnlycke

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 192 kvm och 2 lokaler om 255 kvm samt garage om 84 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 545 kvm.

Styrelsens sammansättning

Britt-Marie Andersin	Ordförande
Daniel Nicander	Styrelseledamot
Jane Melin	Styrelseledamot
Karl Reuter Gerdrup	Styrelseledamot
Martin Rodhe	Styrelseledamot
Tommy Martinsson	Suppleant
Adam Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Hans Melin
Per Thörnqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Chris Nettervik Carlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-27. Beslut om införande IMD.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Bekräftelse, stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

IMD vatten Infometric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har ej ändrat avgifterna under räkenskapsåret och planerar inte för någon förändring 2026.

Individuell mätning och debitering av vatten genomförs under 2026.

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförvaltare, Optimal Service från februari 2025.

Övriga uppgifter

Genomfört 2-årsbesiktning & reviderat föreningens stadgar. Införande av IMD beslutat, för vatten genomförs 2026. Gemensamt bredband infört och upprättat 30-årig underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 733 070	3 546 664	2 643 316	-
Resultat efter fin. poster	-2 112 153	-2 343 227	-274 243	-199 639
Soliditet (%)	80	80	80	54
Yttre fond	465 000	310 000	155 000	-
Taxeringsvärde	100 751 000	100 539 000	15 950 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	900	654	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	81,0	80,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 207	12 322	12 199	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 991	11 155	11 268	-
Sparande / kvm totalyta, kr	232	144	-10	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	30	27	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	73	48	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	73	39	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	175	114	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	4,23	1,99	-
Räntekänslighet (%)	13,19	13,69	19,06	-

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 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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningen har ett positivt kassaflöde, trots investering i IMD under året, och fastställd underhållsplan för att säkerställa tillräckligt sparande för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	160 875 000	-	-	160 875 000
Upplåtelseavgifter	3 715 813	-	-	3 715 813
Fond, yttre underhåll	310 000	-	155 000	465 000
Balanserat resultat	-584 243	-2 343 227	-155 000	-3 082 470
Årets resultat	-2 343 227	2 343 227	-2 112 153	-2 112 153
Eget kapital	161 973 343	0	-2 112 153	159 861 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 927 470
Årets resultat	-2 112 153
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 000
Totalt	-5 194 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 035
Balanseras i ny räkning	-5 167 588

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 733 071	3 546 664
Övriga rörelseintäkter	3	56 486	2 018
Summa rörelseintäkter		3 789 557	3 548 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 125 537	-1 194 883
Övriga externa kostnader	9	-297 717	-172 418
Personalkostnader	10	-48 297	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 854 863	-2 853 744
Summa rörelsekostnader		-4 326 414	-4 221 045
RÖRELSERESULTAT		-536 857	-672 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 987	2 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 577 283	-1 673 731
Summa finansiella poster		-1 575 296	-1 670 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 112 153	-2 343 227
ÅRETS RESULTAT		-2 112 153	-2 343 227

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	195 281 686	197 926 485
Markanläggningar	13	3 310 316	3 454 772
Pågående projekt	14	341 016	0
Summa materiella anläggningstillgångar		198 933 018	201 381 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 933 018	201 381 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 070	27 779
Övriga fordringar	15	673 553	584 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	85 971	81 702
Summa kortfristiga fordringar		769 594	694 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 508	8 958
Summa kassa och bank		11 508	8 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		781 102	703 018
SUMMA TILLGÅNGAR		199 714 121	202 084 275

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 590 813	164 590 813
Fond för yttre underhåll		465 000	310 000
Summa bundet eget kapital		165 055 813	164 900 813
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 082 470	-584 243
Årets resultat		-2 112 153	-2 343 227
Summa ansamlad förlust		-5 194 623	-2 927 470
SUMMA EGET KAPITAL		159 861 190	161 973 343
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 720 570	25 954 080
Summa långfristiga skulder		25 720 570	25 954 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 243 920	13 377 360
Leverantörsskulder		80 046	56 563
Skatteskulder		92 900	111 190
Övriga kortfristiga skulder		6 405	83 983
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	709 090	527 755
Summa kortfristiga skulder		14 132 361	14 156 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 714 121	202 084 275

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-536 857	-672 363
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 854 863	2 853 744
	2 318 006	2 181 381
Erhållen ränta	1 987	2 867
Erlagd ränta	-1 446 286	-1 535 393
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	873 707	648 855
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 341	-173 537
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 048	-9 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	892 000	465 560
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-406 624	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-406 624	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-366 950	-400 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-366 950	-400 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	118 426	65 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	517 834	452 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	636 259	517 834

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Park 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	5,00 %
Fasader	1,00 - 6,67 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Markanläggningar	4,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 891 232	2 851 075
Årsavgifter garage	10 800	10 650
Hysesintäkter lokaler, moms	566 652	557 868
Hysesintäkter p-plats	22 024	25 200
Hysesintäkter p-plats, moms	720	1 440
Deb. fastighetskatt, moms	28 356	29 524
Bredband	51 660	0
Vatten, moms	20 071	4 956
Kallvatten, moms	2 700	2 700
Varmvatten, moms	12 756	12 756
Uppvärmning, moms	12 756	12 756
Avfallshantering, moms	10 200	9 600
Övriga intäkter	0	4 081
Påminnelseavgift	0	360
Dröjsmålsränta	63	172
Pantsättningsavgift	4 101	5 634
Överlåtelseavgift	13 193	5 732
Administrativ avgift	147	196
Andrahandsuthyrning	5 390	8 700
Vidarefakturerade kostnader	80 244	1 581
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 680
Öres- och kronutjämning	6	3
Summa	3 733 071	3 546 664

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	52 536	2 018
Återbäring försäkringsbolag	3 950	0
Summa	56 486	2 018

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	95 322	79 634
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 195	56 584
Städning enligt avtal	46 086	45 041
Städning utöver avtal	705	0
Besiktningar	7 471	0
Hissbesiktning	3 313	2 412
Brandskydd	11 443	28 450
Gårdkostnader	285	214
Gemensamma utrymmen	2 651	15 033
Garage/parkering	58 255	79 544
Snöröjning/sandning	5 170	2 443
Serviceavtal	14 887	0
Förbrukningsmaterial	492	3 714
Summa	259 274	313 070

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	663	0
Trapphus/port/entr	0	14 061
Källarutrymmen	0	544
Sophantering/återvinning	0	1 607
Dörrar och lås/porttele	725	17 095
Ventilation	738	9 702
Hissar	12 125	5 598
Summa	14 251	48 607

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	12 094	0
Garage/parkering	14 941	0
Summa	27 035	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	137 216	104 055
Uppvärmning	223 180	258 335
Vatten	229 728	256 169
Sophämtning/renhållning	96 044	129 470
Summa	686 168	748 028

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 393	34 529
Kabel-TV	5 769	0
Bredband	48 136	3 260
Fastighetsskatt	45 510	47 390
Summa	138 808	85 179

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	16 327	10 194
Juridiska åtgärder	55 104	0
Inkassokostnader	0	1 200
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 680	0
Förvaltningskostnader	0	367
Revisionsarvoden extern revisor	23 983	57 390
Styrelseomkostnader	2 314	4 905
Fritids och trivselkostnader	571	0
Föreningskostnader	9 295	13 379
Förvaltningsarvode enl avtal	56 031	52 684
Överlåtelsekostnad	18 522	9 999
Pantsättningskostnad	5 260	9 304
Administration	10 429	7 255
Konsultkostnader	71 781	5 742
Övriga externa kostnader	26 419	0
Summa	297 717	172 418

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 750	0
Arbetsgivaravgifter	11 547	0
Summa	48 297	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 577 222	1 673 055
Dröjsmålsränta	0	676
Kostnadsränta skatter och avgifter	61	0
Summa	1 577 283	1 673 731

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 861 547	200 861 547
Årets inköp	65 608	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 927 155	200 861 547
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 935 062	-225 774
Årets avskrivning	-2 710 407	-2 709 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 645 469	-2 935 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 281 686	197 926 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 909 513</i>	<i>23 909 513</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 107 000	79 207 000
Taxeringsvärde mark	17 644 000	21 332 000
Summa	100 751 000	100 539 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 611 266	3 611 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 611 266	3 611 266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-156 494	-12 038
Årets avskrivning	-144 456	-144 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-300 950	-156 494
Utgående restvärde enligt plan	3 310 316	3 454 772

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	434 167	0
Omfört till Byggnad	-93 151	0
Summa pågående arbeten	341 016	0

Pågående projekt IMD-installation

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 802	65 859
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 844
Transaktionskonto	315 287	353 984
Borgo räntekonto	309 464	154 891
Summa	673 553	584 578

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 835	8 404
Förutbet fast skötsel	7 411	0
Förutbet försäkr premier	43 476	42 684
Förutbet kabel-TV	2 473	0
Förutbet bredband	19 940	1 090
Upplupna intäkter	-1 164	29 524
Summa	85 971	81 702

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2030-03-25	3,19 %	13 010 410	13 110 480
Swedbank	2026-02-25	4,16 %	12 977 040	13 110 480
Swedbank	2028-02-25	3,93 %	12 977 040	13 110 480
Summa			38 964 490	39 331 440
Varav kortfristig del			13 243 920	13 377 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 962 890 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 744	1 334
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 756	0
Uppl kostnad Städning entrepr	18	0
Uppl kostn el	15 568	29 723
Uppl kostnad Värme	18 721	19 176
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	40 000
Uppl kostn räntor	269 335	138 338
Uppl kostn vatten	0	713
Uppl kostnad arvoden	36 750	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 547	0
Förutbet hyror/avgifter	304 651	298 471
Summa	709 090	527 755

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 032 000	41 032 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Härryda

Britt-Marie Andersin
Ordförande

Daniel Nicander
Styrelseledamot

Jane Melin
Styrelseledamot

Karl Reuter Gerdrup
Styrelseledamot

Martin Rodhe
Styrelseledamot

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

Chris Nettervik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 17:59

DOCUMENT ID:

HJXikOtsWe

ENVELOPE ID:

ryXIjDkKjWe-HJXikOtsWe

DOCUMENT NAME:

Brf Park 22, 769636-3014 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9afb761c9e970149a39b856c20f59ff1dfcb43a2d19e32481d292a6397a564c5c356371d598ac13cedd9323a35685b71977497ac0cc2550fcbe4ff2ce14a3946

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. BRITT-MARIE ANDERSIN bm@andersin.eu	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:00 31.03.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.90.166
2. KARL REUTER GERDRUP karl.gerdrup@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:24 31.03.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.95.99
3. JANE MELIN janemelin681@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:39 31.03.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.88.14
4. DANIEL KENNET NICAND ER daniel.lath@outlook.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:22 01.04.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.48.141
5. MARTIN ALEXANDER RO DHE martin.rodhe@icloud.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:31 31.03.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 79.160.141.127
6. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:48 02.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.132.147

* 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 Brf Park 22

Org.nr 769636-3014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Park 22 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Park 22 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min digitala signatur.

Chris Nettekvik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 15:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 17:59

DOCUMENT ID:

HyeX8kuFoZg

ENVELOPE ID:

HJQ81utsWI-HyeX8kuFoZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Park 22 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

092ed21e41b41641ab1e223e1017a5efa0544d44194c8
3cf57edef115dea63909a2d029d63bc5244e316e50332
6b86f40fff917fb0bb3301002c3d9363734fd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	Signed Authenticated	02.04.2026 15:46 02.04.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.132.147

* 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

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

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