



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pärلängen

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bärnstenen 1	1992	Södertälje
Korallen 1	1992	Södertälje
Pärulan 1	1992	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB (IF försäkringar)

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 33 småhus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 542 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 542 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jesper Stenström	Ordförande
Iulian Valer Ilea	Suppleant
Nicklas Andersson	Ledamot
Sandra Renneliden	Ledamot
Stefan Renneliden	Ledamot
Eric Söderström	Ledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Lekparker - Inköp nya lekredskap
- 2003-2004** ● Svetsfogar i bad/duschrum - Kontroll/lagning i samtliga hus
- 2003-2005** ● Renovering av balkonger - Byte av överliggare
- 2004** ● Elvärmepumpar - Anodbyten i samtliga pannor
- 2005** ● Balkonger o trappräcken - Byte av rötskadad virke  
Ommålning fasader - Hus och garage
- 2008** ● Hustak - Byte av avloppsluftning på tak  
Garagetak - Tvätt av mossa på garagetak  
Takpannor - Byte trasiga takpannor
- 2010** ● Rensning av frånluftskanaler - Samtliga hus
- 2010-2011** ● Byte av värmepannor - Pågående arbete
- 2011** ● Balkongräcken byte - Pågående arbete
- 2012** ● Kontroll av fasader & hängrännor - Utföres under våren
- 2014** ● Bytt plåtdetaljer Tak
- 2015-2016** ● Ommålning av fasader  
Byte vissa trädetaljer, så som räcken, vindskivor, balkonger under målning
- 2017** ● Bättringar av husen samt att vissa plåt detaljer ska målas på taken - Utfördes under våren
- 2018** ● Garageportsbyte - Byte av återstående, gamla garageportar  
Rensning ventilation  
Kompletterande målning - Slutlig komplettering av tidigare husmålningar
- 2019-2020** ● Indragning av fiber - Anslutning Telge Stadsnät
- 2023** ● Vattenmätare samt avstängningsventiler bytta
- 2025** ● Tvättning av tak och byte av trasiga takpannor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Tvättning av tak och byte av trasiga takpannor

Föreningen har under året övergått till att redovisa enligt K3, en komponentplan har upprättats och anläggningsregistret har justerat med nya komponenter utefter det.

### Förändringar i avtal

Byte av försäkringsgivare från Söderberg & Partners till Arthur J Gallagher Proinova AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 360 811	2 346 453	2 354 612	2 352 938
Resultat efter fin. poster	288 135	193 245	262 918	499 852
Soliditet (%)	33	32	31	30
Yttre fond	2 725 021	2 450 800	2 391 359	2 177 360
Taxeringsvärde	91 407 000	91 407 000	71 333 000	71 333 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	662	662	662	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	96,4	99,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 757	5 818	5 887	6 028
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 757	5 818	5 887	6 028
Sparande / kvm totalyta, kr	255	230	310	316
Elkostnad / kvm totalyta, kr	1	0	0	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	1	0	0	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,38	2,24	-
Räntekänslighet (%)	8,69	8,79	8,89	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 649 003	-	-	3 649 003
Fond, yttre underhåll	2 450 800	-	274 221	2 725 021
Balanserat resultat	3 535 456	193 245	-274 221	3 454 480
Årets resultat	193 245	-193 245	288 135	288 135
<b>Eget kapital</b>	<b>9 828 504</b>	<b>0</b>	<b>288 135</b>	<b>10 116 639</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 728 701
Årets resultat	288 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-274 221
<b>Totalt</b>	<b>3 742 615</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	206 738
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 949 353</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	2 360 811	2 346 453
Övriga rörelseintäkter	3	0	86 969
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 360 811</b>	<b>2 433 422</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-814 082	-517 410
Övriga externa kostnader	9	-181 442	-143 834
Personalkostnader	10	-77 273	-71 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 892	-621 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 438 689</b>	<b>-1 353 621</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>922 122</b>	<b>1 079 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 441	20 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-642 428	-907 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-633 987</b>	<b>-886 556</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>288 135</b>	<b>193 245</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>288 135</b>	<b>193 245</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	27 081 227	27 447 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 081 227</b>	<b>27 447 119</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 081 227</b>	<b>27 447 119</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 308	26 881
Övriga fordringar	13	3 714 765	3 255 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 453	94 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 805 526</b>	<b>3 377 283</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 805 526</b>	<b>3 377 283</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 886 753</b>	<b>30 824 403</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 649 003	3 649 003
Fond för yttre underhåll		2 725 021	2 450 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 374 024</b>	<b>6 099 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 454 480	3 535 456
Årets resultat		288 135	193 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 742 615</b>	<b>3 728 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 116 639</b>	<b>9 828 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 925 241	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 925 241</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 464 614	20 608 309
Leverantörsskulder		0	5 367
Skatteskulder		23 419	30 167
Övriga kortfristiga skulder		10 870	23 152
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 971	328 904
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 844 874</b>	<b>20 995 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 886 753</b>	<b>30 824 403</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>922 122</b>	<b>1 079 801</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	365 892	621 024
	<b>1 288 014</b>	<b>1 700 825</b>
Erhållen ränta	8 441	20 671
Erlagd ränta	-663 297	-919 443
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>633 158</b>	<b>802 053</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 702	-98 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 539	-48 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>688 399</b>	<b>654 416</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-218 454	-244 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-218 454</b>	<b>-244 252</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>469 945</b>	<b>410 164</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 229 324</b>	<b>2 819 160</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 699 269</b>	<b>3 229 324</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pärلängen är för första gången 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 men övergången till K3 kan påverka jämförelsetalen då dessa inte är omräknade.

#### 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:

Stomme och grund	0,67 %
Yttertak	5,92 %
Fasader	1,48 %
Balkonger	5,92 %
Fönster	2,96 %
Stamledningar VA	1,48 %
Ventilation	5,92 %
El	1,97 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 345 208	2 345 208
Dröjsmålsränta	0	84
Pantsättningsavgift	7 056	573
Överlåtelseavgift	7 276	0
Administrativ avgift	1 274	588
Öres- och kronutjämning	-3	0
<b>Summa</b>	<b>2 360 811</b>	<b>2 346 453</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäkringsersättning	0	86 969
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>86 969</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Myndighetstillsyn	4 440	4 314
<b>Summa</b>	<b>4 440</b>	<b>4 314</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Trapphus/port/entr	0	3 140
Värmeanläggning/undercentral	33 684	10 885
Tak	10 186	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 217
Vattenskada	0	2 917
<b>Summa</b>	<b>43 870</b>	<b>21 159</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tak	206 738	0
<b>Summa</b>	<b>206 738</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
EI	2 500	500
<b>Summa</b>	<b>2 500</b>	<b>500</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	212 529	177 112
Markhyra/väggavgift/avgälder	11 563	0
Fastighetsskatt	332 442	314 325
<b>Summa</b>	<b>556 534</b>	<b>491 437</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	974	1 423
Revisionsarvoden extern revisor	22 250	40 000
Styrelseomkostnader	2 755	800
Fritids och trivselkostnader	1 459	0
Föreningskostnader	4 588	3 697
Förvaltningsarvode enl avtal	95 419	91 561
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	10 584	860
Administration	4 540	1 481
Konsultkostnader	23 363	0
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
<b>Summa</b>	<b>181 442</b>	<b>143 834</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 473	14 053
<b>Summa</b>	<b>77 273</b>	<b>71 353</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	642 412	907 227
Kostnadsränta skatter och avgifter	16	0
<b>Summa</b>	<b>642 428</b>	<b>907 227</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	41 497 799	41 497 799
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 497 799</b>	<b>41 497 799</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 050 680	-13 429 656
Årets avskrivning	-365 892	-621 024
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 416 572</b>	<b>-14 050 680</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 081 227</b>	<b>27 447 119</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 095 000</i>	<i>7 095 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	62 010 000	62 010 000
Taxeringsvärde mark	29 397 000	29 397 000
<b>Summa</b>	<b>91 407 000</b>	<b>91 407 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	15 496	26 578
Transaktionskonto	2 640 878	2 159 024
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>3 714 765</b>	<b>3 255 902</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 463	0
Förutbet försäkr premier	61 990	88 553
Upplupna intäkter	0	5 947
<b>Summa</b>	<b>67 453</b>	<b>94 500</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SBAB	2027-01-13	2,86 %	4 993 241	5 061 241
SBAB	2026-11-11	3,07 %	6 669 508	6 737 508
SBAB	2026-11-16	2,87 %	6 801 966	6 871 966
SBAB	2026-04-16	2,89 %	1 925 140	1 937 594
<b>Summa</b>			<b>20 389 855</b>	<b>20 608 309</b>
Varav kortfristig del			15 464 614	20 608 309

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 298 215 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	18 380	171
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	20 000
Uppl kostn räntor	76 738	97 607
Uppl kostnad arvoden	26 190	11 940
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 229	3 752
Förutbet hyror/avgifter	195 434	195 434
<b>Summa</b>	<b>345 971</b>	<b>328 904</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 163 000	37 163 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Södertälje

---

Jesper Stenström  
Ordförande

---

Eric Söderström  
Ledamot

---

Nicklas Andersson  
Ledamot

---

Sandra Renneliden  
Ledamot

---

Stefan Renneliden  
Ledamot

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

---

Ernst & Young  
Anneli Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 09:02

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2026 10:36

**DOCUMENT ID:**

HkZFAQ6X4eGx

**ENVELOPE ID:**

r1IYma7NxGI-HkZFAQ6X4eGx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pärälängen, 716422-0910 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

18efcde1d24492223bc67dc328430e0bff86ebd233770f6

f56de46acfa54e0afab578d60bd615cb4003e4d7911e72

7f80d83db7dc460da163f43fc3b1d37f8cd

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
<b>1. JOHAN STEFAN RENNELI DEN</b> stefan.renneliden@me.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 12:03 27.05.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.155
<b>2. SANDRA RENNELIDEN</b> sandra.renneliden@icloud.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 12:26 27.05.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.17
<b>3. Eric Söderström</b> soderstrom_e@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 12:53 27.05.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.149.61
<b>4. JESPER STENSTRÖM</b> jesperstenstrom91@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:49 27.05.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.4.79
<b>5. NICKLAS GÖRAN BENNY ANDERSSON</b> nilleoo@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 19:58 28.05.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.242
<b>6. ANNELI CARLSSON</b> anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 09:02 01.06.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.1

\* 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



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärilängen, org.nr 716422-0910

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärilängen 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsned 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande sätt.

### Revisorns 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Halmstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.06.2026 09:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.05.2026 10:36

**DOCUMENT ID:**

H15QTXElzx

**ENVELOPE ID:**

r1FQamEefe-H15QTXElzx

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Pärängens 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0fc72632b42d5b91da1f013ed6435f27cf324f249ef4c08  
1721917b75c9fc5b15739ef4c46abde3affdebeb58e63f8  
b8767cae6b00bb45e52de7a4811f5e9f60

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	01.06.2026 09:01	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	01.06.2026 08:59	Low	IP: 213.115.65.1

\* 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