

Årsredovisning 2025

Brf Parklinden i Söderdalen

769637-9424



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Parklinden i Söderdalen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 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
Jakobsberg 2:2864 och 2:2865 Brf Parklinden i Söderdalen	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 7 444 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 444 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmie Hellström	Ordförande
Alma Zubcevic	Styrelseledamot
Maria Gorwat	Styrelseledamot
Daniel Winsnes	Styrelseledamot
Sam Nouman	Styrelseledamot
Eylem Kocak Sahin	Suppleant
Gunnar Lundström	Suppleant
Mirella Layous	Suppleant
Robel Gebregizabher Haile	Suppleant

Valberedning

Liv Hamdi
Annika Lundström
Maria Winsnes

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Byte av entremattor	Elis Textil Service
Byte av filter	Folkfilter
El	Techem AB
Försäkring Bostadshus BRF	Trygg Hansa (Gallagher)
Hissbesiktning	Kiwa AB
Hissunderhåll	Kone AB
Inglasning av balkong	Balkonrutan AB
Inpasseringssystem	PoB El AB
Mark och trädgård GA48	JM AB
Mark och trädgård, vinterunderhåll GA47	Tingvalla mark
Nycklar	Norrlås
Soptömning	PreZero
Städning allmänna utrymmen	Evident Clean AB
Vinterunderhåll GA48	JC Städ

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Garaget Söderdalen Samfällighet, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar bostadsrättsföreningens garageplatser. En omfattning av 60 garageplatser, 7 laddplatser och 2 MC-platser.

Övrig verksamhetsinformation

- Svanenmärkning
- GA48 och GA49 har tagits över från JM (delas med Timotej 33%/66%)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har arbetat med budget för 2026, förhandlat ränta för ett lån som löpt ut under 2025, samt förhandlat räntor för två lån som löper ut under februari 2026.

En ny löpande underhållsplan har tagits fram och ska uppdateras årsvis från och med 2025. Arbetet har även omfattat anpassning till K3-regelverket och dess krav, inklusive koppling till underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4% och 2025-05-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Nya avtal har teknats gällande GA47, GA48, GA49 och underhåll och besiktning av hissar.

Övriga uppgifter

Styrelsen har lagt mycket arbete på att upprätthålla ordning i gemensamma utrymmen. Återkommande problem med felsorterade sopor, skräp i soprummen samt hundexkrementer på vindar och i cykelrum har hanterats genom extra tillsyn, städinsatser och information till medlemmarna.

Återkommande städning av soprummen har genomförts och en städträff har arrangerats tillsammans med medlemmar.

Parkeringsrutorna har fräschats upp och stenar utanför Mäldgränd 3 har gjutits fast under hösten. Antalet garageplatser med laddmöjlighet för elbil har utökats.

En lokalgrupp har tillsatts för att jobba med stämmobeslutet att hyra ut föreningens lokal. I februari 2026 påbörjades annonsering av lokalen, i första hand riktad till medlemmar i Brf Parklinden.

Under våren och hösten 2025 uppstod upprepade problem med kalla element, både före och efter jul. Problemen kunde delvis härledas till fel i undercentralen och har hanterats löpande.

Styrelsen har arbetat aktivt med brandskyddsfrågor. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har planerats och genomförts, vilket senare har övertagits av Nabo.

Förslag till stadgeändringar presenterades första gången på ordinarie föreningsstämma 2025. För att genomföra ändringarna hölls en extra föreningsstämma under hösten 2025. Stadgarna har därefter korrigerats i enlighet med ny lagstiftning.

De tekniska systemen som värme, ventilation, solcellssystem mm har på det hela taget fungerat väl, även om vi haft problem med värmen i några lägenheter som JM försökt rätta till men inte lyckats. Filterbyte i radiatorer har skett enligt rutin.

Föreningen har under året hanterat två större särskilda händelser, dels en vattenskada som drabbat två lägenheter samt problem med att dålig lukt sprider sig från en lägenhet till grannlägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 182 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 422 788	7 797 539	7 033 614	4 776 005
Resultat efter fin. poster	-2 445 581	-905 252	-857 816	-381 044
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	669 960	446 640	223 320	-
Taxeringsvärde	212 400 000	195 200 000	195 200 000	195 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 034	954	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	90,7	87,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 152	13 357	13 562	13 767
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 152	13 357	13 562	13 767
Sparande / kvm totalyta, kr	282	226	290	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	89	49	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	41	47	71	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	53	36	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	189	156	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,38	1,81	-
Räntekänslighet (%)	12,72	14,00	16,10	-

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 el och vatten (totalt 588 255 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar upp ett negativt resultat för 2025. Till grund för det negativa resultatet ligger främst de justerade avskrivningarna som för år 2025 följer K3 regelverket samt ökade räntekostnader. Detta har gett ökade avskrivningar om 1 843 tkr samt ökade räntekostnader om 340 tkr. För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden ses avgiften över årligen för att generera ett sparande som ligger i nivå med sparandebehovet som framgår av föreningens underhållsplan. För 2025 hade föreningen ett sparande om 282 kr/kvm och sparandebehovet från underhållsplanen ligger på 311 kr/kvm. Genom att årligen se över och justera avgiften samt kontinuerligt hitta kostnadsbesparingar kommer föreningen på sikt att nå ett sparande som finansierar de framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	184 700 000	-	-	184 700 000
Upplåtelseavgifter	127 940 000	-	-	127 940 000
Fond, yttre underhåll	446 640	-	223 320	669 960
Balanserat resultat	-1 685 500	-905 252	-223 320	-2 814 072
Årets resultat	-905 252	905 252	-2 445 581	-2 445 581
Eget kapital	310 495 888	0	-2 445 581	308 050 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 814 072
Årets resultat	-2 445 581
Totalt	-5 259 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	267 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-110 123
Balanseras i ny räkning	-5 416 630
	-5 259 653

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	8 422 788	7 797 539
Övriga rörelseintäkter	3	-2	30 813
Summa rörelseintäkter		8 422 786	7 828 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 035 756	-3 201 641
Övriga externa kostnader	9	-369 819	-299 404
Personalkostnader	10	-305 161	-246 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 431 936	-2 588 594
Summa rörelsekostnader		-8 142 672	-6 335 667
RÖRELSERESULTAT		280 114	1 492 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 128	3 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 740 823	-2 401 859
Summa finansiella poster		-2 725 695	-2 397 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 445 581	-905 252
ÅRETS RESULTAT		-2 445 581	-905 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	404 801 578	409 191 370
Maskiner och inventarier	13	355 035	397 179
Summa materiella anläggningstillgångar		405 156 613	409 588 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		405 156 613	409 588 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91 611	62 494
Övriga fordringar	14	2 070 159	1 531 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	304 818	279 765
Summa kortfristiga fordringar		2 466 588	1 873 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 532	2 099
Summa kassa och bank		4 532	2 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 471 120	1 875 591
SUMMA TILLGÅNGAR		407 627 733	411 464 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		312 640 000	312 640 000
Fond för yttre underhåll		669 960	446 640
Summa bundet eget kapital		313 309 960	313 086 640
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 814 072	-1 685 500
Årets resultat		-2 445 581	-905 252
Summa ansamlad förlust		-5 259 653	-2 590 752
SUMMA EGET KAPITAL		308 050 307	310 495 888
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	57 828 750	78 630 000
Summa långfristiga skulder		57 828 750	78 630 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 077 500	20 801 250
Leverantörsskulder		332 256	330 091
Övriga kortfristiga skulder		251	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 338 669	1 206 911
Summa kortfristiga skulder		41 748 676	22 338 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		407 627 733	411 464 140

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	280 114	1 492 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 431 936	2 588 594
	4 712 050	4 081 279
Erhållen ränta	15 128	3 922
Erlagd ränta	-2 672 861	-2 320 783
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 054 317	1 764 418
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 303	-85 705
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 213	181 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 046 227	1 859 729
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-225 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-225 650
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 525 000	-1 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 525 000	-1 525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	521 227	109 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 421 822	1 312 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 943 049	1 421 822

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parklinden i Söderdalen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,84 %
Yttertak	2,64 %
Fasader	2,71 %
Balkonger	2,08 %
Fönster	2,08 %
Stamledningar VA	2,08 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,65 %
Ventilation	6,11 %
El	2,08 %
Hissar	2,79 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	6 728 804	6 313 188
Garagehyra	654 698	664 195
Hysesintäkter förråd	22 050	27 750
Kabel-TV/Bredband	379 260	340 560
Övriga intäkter	12 201	5 877
Vatten	182 817	209 580
El	405 772	209 892
Andrahandsuthyrning	37 186	26 497
Summa	8 422 788	7 797 539

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	13
Övriga intäkter	0	25 040
Försäkringsersättning	0	5 760
Summa	-2	30 813

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	190 034	346 961
Besiktning och service	116 955	116 052
Städning	115 789	42 132
Trädgårdsarbete	39 729	5 157
Övrigt	3 541	24 967
Snöskottning	21 256	41 304
Summa	487 304	576 572

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	52 621	112 562
Bostäder	0	2 591
VA	11 900	0
Värme	4 889	11 180
Ventilation	29 438	85 955
El	3 125	8 188
Garage och p-platser	29 677	0
Försäkringsärende/vattenskada	65 773	0
Summa	197 422	220 476

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	9 175	0
Ventilation	82 573	0
Gård/markytor	18 375	0
Summa	110 123	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	722 300	661 534
Uppvärmning	304 041	351 483
Vatten	472 564	392 892
Sophämtning	294 237	281 977
Summa	1 793 141	1 687 886

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 600	96 922
Bredband/Kabeltv	380 206	382 756
Nabo Teknisk förvaltning	105 108	48 750
Samfällighet	275 412	188 280
Fastighetsskatt	-422 560	0
Summa	447 766	716 708

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Microsoft	12 580	0
Förbrukningsmaterial	4 134	2 178
Övriga förvaltningskostnader	114 432	135 132
Juridiska kostnader	76 173	0
Revisionsarvoden	37 500	37 094
Ekonomisk förvaltning	125 000	125 000
Summa	369 819	299 404

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	232 200	193 500
Sociala avgifter	72 961	52 528
Summa	305 161	246 028

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 755 231	2 382 295
Övriga räntekostnader	-14 408	19 564
Summa	2 740 823	2 401 859

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	416 245 000	416 245 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	416 245 000	416 245 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 053 630	-4 489 326
Årets avskrivning	-4 389 792	-2 564 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 443 422	-7 053 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	404 801 578	409 191 370
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>108 405 824</i>	<i>108 405 824</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	181 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark	31 400 000	35 200 000
Summa	212 400 000	195 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 469	195 819
Årets inköp	0	225 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	421 469	421 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 290	0
Årets avskrivning	-42 144	-24 290
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 434	-24 290
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 035	397 179

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	131 138	102 054
Klientmedelskonto	1 938 517	1 419 723
Avräkningskonto, eko. förvaltning	504	4 299
Vidarefakturering	0	5 157
Summa	2 070 159	1 531 232

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 597	128 952
Fastighetsskötsel	48 325	46 489
Försäkringspremier	75 930	72 355
Förvaltning	36 966	31 969
Summa	304 818	279 765

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-02-18	3,86 %	19 581 250	19 886 250
Nordea Hypotek	2029-02-21	3,13 %	19 581 250	19 886 250
Nordea Hypotek	2026-02-18	1,44 %	19 581 250	19 886 250
Nordea Hypotek	2027-02-17	1,59 %	19 581 250	19 886 250
Nordea Hypotek	2028-02-16	4,19 %	19 581 250	19 886 250
Summa			97 906 250	99 431 250
Varav kortfristig del			40 077 500	20 801 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 281 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 967	10 970
El	87 188	88 218
Uppvärmning	34 722	47 295
Utgiftsräntor	255 312	187 350
Styrelsearvode	246 004	189 307
Förutbetalda avgifter/hyror	659 101	639 396
Beräknat revisionsarvode	44 375	44 375
Summa	1 338 669	1 206 911

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 625 000	103 625 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna via utskick samt via informations-skärmar i fastigheten. Skärmarna har uppdaterats och förändrats för att förbättra informationsflödet. Två styrelseträffar för medlemmar har erbjudits under hösten för dialog och frågor. Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser genomförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Järfälla

Alma Zubcevic
Styrelseledamot

Daniel Winsnes
Styrelseledamot

Jimmie Hellström
Ordförande

Maria Gorwat
Styrelseledamot

Sam Nouman
Styrelseledamot

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

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 17:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 15:55

DOCUMENT ID:

SyTncya6be

ENVELOPE ID:

rJgnh9kTpWe-SyTncya6be

DOCUMENT NAME:

Brf Parklinden i Söderdalen, 769637-9424 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f12d6801c7d2a24a9a78ee8ce0252a5d6276ea4dbdba41bd4dd559eca89925ec8df5c2ad4d707cdb06c830c19863b585dec1ee5ea99234509dd0b71488281f84

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. ALMA ZUBCEVIC djaduri@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:57 27.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.104.114
2. Maria Gorwat mariagorwat@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:58 27.04.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.124
3. LARS DANIEL WINSNES danielwinsnes69@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:02 27.04.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.146.72
4. JIMMIE ERIK HELLSTRÖM jimmie.hellstroem@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:04 27.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.118
5. SAM NOUMAN samnouman3@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:10 27.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.180
6. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 17:13 27.04.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.202.194

* 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 Parklinden i Söderdalen
Org.nr. 769637-9424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parklinden i Söderdalen för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 revisionssed 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Parklinden i Söderdalen för år 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 revisionssed 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 tryggt 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 17:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 15:55

DOCUMENT ID:

Bkp29y6pZe

ENVELOPE ID:

Hk229k6aWg-Bkp29y6pZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f75456a528c8964dd635d078db6a6e7b22fcb2d2914779
73f41b6923717609b18b4fc11535d0bc5ad34656971757
6f6209a40e55e62bf26c5f18c1ec5ac244b0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	27.04.2026 17:13	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	27.04.2026 17:13	Low	IP: 130.117.202.194

* 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