



Årsredovisning Brf Pärongården i Enskededalen

Org.nr: 769607-3795
Räkenskapsåret 2025

**Styrelsen för Brf Pärongården
i Enskededalen
avger härmed följande årsredovisning
för räkenskapsåret 2025**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar Dalen 16 med adresserna Grusåsgränd 134–185 sedan 2001-10-07 med tomträtt. Tomträtten uppläts år 1979 och förhandlas om vart 10:e år. Nuvarande avgäldsperiod löper t.o.m. 2029-06-30 och avgälden uppgår till cirka 1,5 Mkr per år. Fastigheten består av 10 610 kvm (enligt taxeringsbeskedet) varav 9 870 kvm fördelas på 110 lägenheter, och 740 kvm är lokalyta. Lokalytan består av en före detta förskolelokal som för närvarande ombildas till lägenheter och av en bokningsbar festlokal.

Föreningen ingår i Dalens samfällighetsförening (org.nr 717917-5612) med en andel på 5,7 %.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Medlemmar

Brf Pärongården hade vid årets början så väl som vid årets slut 160 medlemmar och under 2025 gjordes fyra överlåtelse.

Styrelsens sammansättning

Mathias Malmborg	ordförande
Anna Hammervik	kassör
Anders Fredriksson	ledamot
Clara Sjösten	ledamot
Josefina Liljeberg	ledamot
Torun Harnesk	ledamot
Jonas Brunlöf	ledamot
Matilda Nyberg	suppleant
Miriam Axelsson	suppleant
Marcelo Parra	suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare är minst två av föreningens ledamöter.

Revisor

Revisor är Ola Trané, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning

Maria Melin
Jonas Grönfeldt
Maria Sundin

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten.

Utförda historiska underhåll

De större underhållsarbeten som gjorts i föreningen är:

2023-2025:	Komplett stambyte
2023:	Omfattande takrenovering
2018/2019:	Bergvärme installerades
2016:	Samtliga fönster renoverades
2015-2017:	Nya hissar i höghusen
2014:	Fasadmålning Ventilationsbyte i höghusen Målning av trapphus.
2012:	Takrenovering Ventilationsbyte i låghusen Stamspolning

Planerat underhåll

Föreningens underhållsplan är för närvarande under översyn. Under 2026 kommer fokus att fortsatt ligga på ombildningen av förskolelokalen och på tillhörande uteplatser. Skyddsrummen kommer att ses över; arbetet påbörjades i januari 2026 med relining av avloppsrör och byte av golvbrunnar.

Väsentliga händelser under året

I april gjordes äntligen slutbesiktning av stambytet som påbörjades 2023. Därefter genomfördes en relining av våra samlingsledningar av annan entreprenör.

I maj månad påbörjades arbetet med konverteringen av förskolelokalen där 665 kvm ombildas till sex nybyggda lägenheter på mellan 98 och 133 kvm. Arbetet utförs av VL Fastighetsutveckling AB och beräknas vara färdigt i februari 2026.

Våra brevinkast och brevlådor ersattes efter krav från Postnord av fastighetsboxar. Arbetet visade sig tidsödande och komplicerat då bygglovsansökan drog ut på tiden, avslogs och fick göras om.

Vid gårdsfixardagarna den 10:e maj och 20:e september visade medlemmarna som vanligt stort engagemang och samarbetsvilja. Den 10:e december anordnades "julmys" på gården med glögg, pepparkakor och marshmallowsgrillning vilket uppskattades av både stora och små "Pärongårdare".

Förvaltning och avtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltning och fastighetsskötsel:

Teknisk förvaltning	Styrelsen tillsammans med väl valda entreprenörer
Fastighetsskötsel	FL Fastighetsservice & Larmteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Redisa Ekonomisk Förvaltning AB

Städning och markskötsel:

Städning	Gröna städhjälp/Sveing
Markskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB
Snöröjning	Rickards Underhållning

Tekniska tjänster:

Hissavtal	ITK AB (Motum-koncernen)
Bredband	Bredband2 (tidigare Stockholms Stadsnät)
El	Ellevio
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm vatten och avfall
Kabel-TV	Tele 2 (tidigare Comhem)

Upplysning vid negativt resultat

Trots högre intäkter och ett förbättrat ränteläge har detta inte fullt ut kompenserat för de ökade avskrivningarna som uppstod i samband med att stambytet färdigställdes och började skrivas av.

Då avskrivningarna vida överstiger det negativa resultatet ser styrelsen i nuläget ingen anledning till omedelbar oro. Styrelsen följer dock kostnadsutvecklingen noggrant och planerar att vid behov justera årsavgifterna i takt med inflation och ökade kostnader.

Föreningen har 10 kvarvarande hyreslägenheter (1 st 2 rok, 3 st 3 rok och 6 st 4 rok) med ett bedömt marknadsvärde om cirka 45 mkr. Omvandling av dessa till bostadsrätter utgör en väsentlig framtida intäktspotential.

Under innevarande år beräknas konvertering av den tidigare förskolelokalen till bostadsrätter tillföra föreningen cirka 15 mkr i likvida medel, vilka avses till huvuddel att användas för amortering av föreningens lån. Därutöver tillkommer årliga avgiftsintäkter om cirka 0,5 mkr.

Sammantaget bedöms dessa åtgärder successivt stärka föreningens ekonomi och resultat.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	8 552	7 510	7 474	7 076
Resultat efter finans. poster (tkr)	-2 711	-3 618	-3 543	-3 761
Soliditet ¹ (%)	63	65	76	77
Årsavgift ² kr/kvm upplåten yta (BR)	798	712	620	566
Årsavgiftens andel av tot. intäkter	84	85	74	69
Skuld kr/kvm upplåten yta ³	6 791	6 497	3 531	3 605
Skuld kr/kvm ⁴	5 783	5 511	2 995	2 995
Räntekänslighet ⁵	9	9	6	6
Energikostnad kr/kvm ⁶	207	174	201	225
Sparande kr/ kvm ⁷	61	-65	-36	-178

¹Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

²Årsavgiften delat på antal kvm upplåtna med bostadsrätt.

³Summan av föreningens lån fördelad på lägenheter och eventuella lokaler och garage upplåtna med bostadsrätt, men inte några hyresrätter.

⁴Summan av föreningens lån fördelad på fastighetens totala yta inklusive hyresrätter.

⁵Räntekänslighet anger hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procentenhet.

⁶Energikostnad avser föreningens kostnad för fjärrvärme + el + vatten per kvm totalyta inklusive hyresrätter.

⁷Sparande innebär årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm bostadsyta och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2024-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disposition av övriga poster	2025-12-31
Inbetalda insatser	123 640 824			123 640 824
Upplåtelseavgifter	39 626 251			39 626 251
Fond för yttre underhåll	3 949 894	3 045 071		6 994 965
Balanserat resultat	-50 698 222	-6 663 151		-57 361 373
Årets resultat	-3 618 080	3 618 080		-2 711 104
Eget kapital	112 900 667			110 189 563

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten med årets resultat

	-57 361 373
	<u>-2 711 104</u>
	-60 072 478

behandlas så att

till yttre reparationsfond avsätts

i enlighet med stadgar/underhållsplan

tas i anspråk från fonden

i ny räkning överföres

1 599 265

-61 450

-61 610 292

-60 072 478

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 552 495	7 509 991
Övriga rörelseintäkter		23 500	34 708
Summa rörelseintäkter		8 575 995	7 544 699
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-5 512 298	-5 261 020
Övriga externa kostnader	4	-392 104	-672 453
Personalkostnader		-376 518	-410 632
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-3 295 451	-2 743 861
Summa rörelsekostnader		-9 576 371	-9 087 966
Rörelseresultat		-1 000 376	-1 543 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 470	64 695
Räntekostnader		-1 714 198	-2 139 511
Summa finansiella poster		-1 710 728	-2 074 816
ÅRETS RESULTAT		-2 711 104	-3 618 083

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	170 188 184	124 917 690
Pågående projekt	5	335 438	44 928 638
Maskiner	6	0	7 967
Inventarier	7	125 125	0
Summa anläggningstillgångar		170 648 747	169 854 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 617 337	20 193
Övriga fordringar		59 373	58 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		507 986	473 699
Summa kortfristiga fordringar		2 184 696	552 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 005 177	3 062 986
Summa kassa och bank		2 005 177	3 062 986
Summa omsättningstillgångar		4 189 873	3 615 569
SUMMA TILLGÅNGAR		174 838 620	173 469 865

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 267 075	163 267 075
Fond för yttre underhåll		6 994 965	3 949 894
Summa bundet eget kapital		170 262 040	167 216 969
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-57 361 373	-50 698 222
Årets resultat		-2 711 104	-3 618 080
Summa fritt eget kapital		-60 072 478	-54 316 302
Summa eget kapital		110 189 563	112 900 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	61 357 719	58 475 277
Leverantörsskulder		542 372	909 752
Skatteskulder		5 904	24 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 594 407	837 889
Övriga kortfristiga skulder		148 655	321 953
Summa kortfristiga skulder		64 649 057	60 569 198
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 838 620	173 469 865

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 000 376	-1 543 267
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 295 451	2 743 861
Summa	2 295 075	1 200 594
 Finansiella poster		
Erhållen ränta	3 470	64 699
Erlagd ränta	-1 714 198	-2 139 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	584 347	-874 218
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-77 851	33 569
Ökning/minskning av rörelseskulder	-356 845	581 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 651	-259 345
 Investeringar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 089 902	-33 836 139
Kassaflöde från investeringar	-4 089 902	-33 836 139
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	27 000 000
Amortering av lån	-617 558	-305 110
Kassaflöde från finansiering	2 882 442	26 694 890
 ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 057 809	-7 400 594
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 062 986	10 463 580
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 005 177	3 062 986

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Pärongården i Enskededalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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 stomkomplettering	80-100 år
Värmesystem	60 år
VA-stammar	15 år
El	50 år
Ventilation	20 år
Fasader och balkonger	40 år
Fönster	50 år
Yttertak	80 år
Transport/hiss	25 år
Styr och övervakning	20 år
Takreovering	20 år
Stambyte	40 år

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder även om avsikten är att förlänga lånet.

Not 2

	2025	2024
Rörelseintäkter		
Hysesintäkter, bostäder	1 154 429	1 023 685
Hysesintäkter, lokaler	-	894 156
Årsavgifter, bostäder	7 194 907	6 386 988
Bredband	18 750	20 100
Hysesrabatter	-40 454	-897 756
Övriga intäkter och fakturerade kostnader	224 863	82 818
Nettoomsättning	8 552 495	7 509 991
Övriga rörelseintäkter	23 500	34 708
Summa rörelseintäkter	8 575 995	7 544 699

<i>Not 3</i>	2025	2024
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	174 442	227 910
Städning	130 910	111 585
Klottersanering	400	8 970
OVK	-	108 500
Obligatoriska besiktningar	16 883	34 381
Brandskydd	25 935	22 809
Skötsel, utemiljö	87 781	64 872
Snöröjning och sandning	51 875	60 656
Serviceavtal, hiss	65 478	65 532
Övriga serviceavtal	78 724	37 373
Reparationskostnader	384 516	150 798
Underhåll	61 450	182 430
El	819 582	857 073
Fjärrvärme	630 896	679 194
Vatten	742 649	307 478
Avfallshantering	12 601	776
Fastighetsförsäkring	188 342	216 724
Tomträttsavgäld	1 482 000	1 482 000
Avgift till samfällighet	161 253	245 127
Tv och bredband	143 296	146 662
Fastighetsskatt	253 284	250 170
Summa fastighets- och driftskostnader	5 512 298	5 261 020
<i>Not 4</i>		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	28 396	118 879
Administration	15 710	17 146
Ersättning till revisor	34 375	32 500
Ekonomisk förvaltning	138 750	397 734
Kreditering, tidigare förvaltning	-13 136	-
Föreningskostnader	3 433	21 165
Konsultarvoden	35 972	29 743
Bankkostnader	12 245	20 812
Övriga externa kostnader	136 360	34 474
Summa externa kostnader	392 104	672 453
<i>Not 5</i>		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	148 117 855	148 117 856
Årets anskaffningar	48 549 041	-
Ackumulerade avskrivningar	-23 200 165	-20 464 275
Årets avskrivning	-3 278 547	-2 735 891
Utgående redovisat värde	170 188 184	124 917 690
Pågående projekt		
Ingående anskaffningsvärde	44 928 638	11 092 500
Årets anskaffningar	3 620 403	33 836 138
Årets aktivering	-48 549 041	-
Utgående redovisat värde	335 438	44 928 638

Not 6

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärde	79 696	79 696
Ackumulerade avskrivningar	-71 729	-63 759
Årets avskrivning	-7 967	-7 970
Utgående redovisat värde	0	7 967

Not 7

Inventarier och verktyg

Ingående anskaffningsvärde	1 658 375	1 658 375
Årets inköp	134 062	-
Ackumulerade avskrivningar	-1 658 375	1 658 375
Årets avskrivning	-8 937	-
Utgående redovisat värde	125 125	0

Taxeringsvärde

Byggnad	148 830 000	111 400 000
Mark	87 598 000	92 687 000
	236 428 000	204 087 000

Not 8

	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
		<i>2025-12-31</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Stadshypotek	2026-02-18	2,331 %	19 939 251	20 141 679
Stadshypotek	2026-04-09	2,246 %	8 388 294	8 796 098
Stadshypotek	2026-04-22	2,354 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2026-05-18	2,331 %	8 937 500	8 937 500
Stadshypotek	2026-06-18	2,250 %	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek	2026-09-17	2,245 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2026-06-22	2,274 %	3 492 674	-
Summa skulder till kreditinstitut			61 357 719	58 475 277

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 61 357 719 58 475 277

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 874 000	58 630 000

<i>Not 9</i>	2025	2024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	160 454	203 304
Förutbetalda intäkter	2 218 726	392 105
Upplupna driftskostnader	215 227	242 482
S:a upplupna kostnader och förutbet. intäkter	2 594 407	837 891

Stockholm den 13 april 2026

Mathias Malmborg, ordförande

Anna Hammervik, ledamot

Anders Fredriksson, ledamot

Clara Sjösten, ledamot

Josefina Liljeberg, ledamot

Torun Harnesk, ledamot

Jonas Brunlöf, ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA HAMMERVIK

Styrelseledamot

Serienummer: 269746c5c76016[...]0634e974684cf

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-05-06 13:16:18 UTC



JOSEFINA LILJEBERG

Styrelseledamot

Serienummer: fb48c15ea1c796[...]b851a3d1a0ad8

IP: 77.218.xxx.xxx

2026-05-06 14:35:49 UTC



JONAS BRUNLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 2db45124c55b2e[...]f9bff3b72aabe

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-06 15:10:18 UTC



TORUN MARIA HARNESK

Styrelseledamot

Serienummer: 502451c8a47390[...]035d3d9071296

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-07 05:45:12 UTC



Clara Elisabeth Sjösten

Styrelseledamot

Serienummer: 7bf8df59a6c2dd[...]0902cfa2ecc48

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-07 12:17:52 UTC



ANDERS FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 27b63060d47702[...]82664b5b264c0

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-05-07 18:20:18 UTC



Penneo dokumentnyckel: L6AVA-BMG5K-YTLJ-YH3TVP-EIUCF-DJ5MI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATHIAS MALMBORG

Ordförande

Serienummer: 3bfc8af0760470[...]7ee52078b967e

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-05-07 19:27:22 UTC



Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 3d070135f4bcda[...]63fb2d28945fb

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-08 06:55:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Päröngården i Enskededalen, org.nr. 769607-3795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Päröngården i Enskededalen 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 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Päröngården i Enskededalen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 3d070135f4bcda[...]63fb2d28945fb

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-08 06:56:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.