

# Årsredovisning 2025

Brf Parkstråket

769630-5668



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkstråket

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

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 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. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Täby Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 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 |
|-------------------------|---------|--------|
| Stansen 3, Täby Kommun. |         | Täby   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 93 bostadsrätter om 6 412 kvm samt ett garage om 1 373 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 785 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Tomas Hiermann       | Ordförande |
| Dan Martin Westtorp  | Suppleant  |
| Hans Oscar Lindqvist | Suppleant  |
| Soheila Yazdpouri    | Suppleant  |
| Veronica De Rouville | Suppleant  |
| Alexey Klechikov     | Ledamot    |
| Caroline Zabary      | Ledamot    |
| Jasmine Lindblad     | Ledamot    |

### Valberedning

Alina Hedengrahn Ohlsson  
Jennie Sohlberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Niklas Nyberg     Auktoriserad revisor   Ernst & Young AB  
Andreas Hedlund   Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- |             |                                                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2021</b> | ● Installation av laddplatser i garaget<br>Upprättning av planteringsytor för odling av bär, grönsaker och kryddor         |
| <b>2022</b> | ● Installation av ytterligare laddplatser i garaget                                                                        |
| <b>2024</b> | ● Slamsugning av brunnar på innergård<br>Klippning av häckar och grovarbete med innergårdens plantager och gemensamma ytor |
| <b>2025</b> | ● OVK av fastigheten<br>Stamspolning<br>Reparation av sandlåda och spaljéer samt uppfräschning av utemöbler                |

## Avtal med leverantörer

ekonomisk och teknisk förvaltare   Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen beslutade att binda två av tre lån på ett år hos Danske Bank under maj 2025. (från 3.24 till 2.78)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

En omfattande upphandlingsprocess genomfördes för att byta leverantör till Telia. Detta inkluderade en uppgradering till 1000/1000 Mbit/s, nya routrar/TV-boxar och förhandling av ett 5-årigt avtal.

Styrelsen tecknade avtal med Eways för att lösa återkommande tekniska problem med evconnect för laddplatserna i garaget.

### Övriga uppgifter

En fullständig OVK-besiktning genomfördes och godkändes under perioden.

Betydande resurser lades på att utreda och reparera fukt- och vattenskador i port 7, 9 och 13. Detta innefattade bland annat läcksökning samt rättsliga processer och försäkringsanspråk mot byggherren Besqab.

Stamspolning genomfördes i fastigheten under hösten.

Underhåll/renovering av spaljéer och sandlådan genomfördes.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 287 937   | 6 689 080   | 6 212 677   | 5 756 580   |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 049 313  | -2 376 120  | -1 741 083  | -665 434    |
| Soliditet (%)                                      | 78          | 78          | 78          | 77          |
| Yttre fond                                         | 5 542 137   | 4 049 137   | 2 556 137   | 1 114 665   |
| Taxeringsvärde                                     | 213 070 000 | 225 023 000 | 225 023 000 | 225 023 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 016       | 930         | 857         | 781         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,8        | 89,2        | 86,3        | 81,8        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 991      | 13 062      | 13 204      | 13 489      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 699      | 10 758      | 10 875      | 11 110      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 120         | 5           | 86          | 229         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 99          | 94          | 76          | 64          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 71          | 64          | 101         | 84          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 38          | 32          | 24          | 30          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 209         | 190         | 200         | 178         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,78        | 3,24        | 2,54        | 1,15        |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,78       | 14,04       | 15,4        | 17,27       |

**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 520 565 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 har under räkenskapsåret övergått till redovisning enligt K3, vilket har medfört förändrade principer för avskrivningar som påverkat resultatet negativt. Resultatet för året har därutöver påverkats av extraordinära engångskostnader som juridiska kostnader kopplade till fuktutredningar samt ökade reparations- och serviceutgifter för att skydda fastigheten. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5% från och med 260101 och ser löpande över avgiftsnivån.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 302 345 000        | -                                            | -                               | 302 345 000        |
| Fond, yttre underhåll | 4 049 137          | -                                            | 1 493 000                       | 5 542 137          |
| Balanserat resultat   | -8 594 764         | -2 376 120                                   | -1 493 000                      | -12 463 883        |
| Årets resultat        | -2 376 120         | 2 376 120                                    | -3 049 313                      | -3 049 313         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>295 423 254</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 049 313</b>               | <b>292 373 941</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 463 883        |
| Årets resultat      | -3 049 313         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-15 513 196</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 493 000          |
| Balanseras i ny räkning              | -17 006 196        |
|                                      | <b>-15 513 196</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          | 7 287 938         | 6 689 080         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 137 463           | -5                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 425 401</b>  | <b>6 689 075</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -3 481 181        | -3 245 196        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -474 918          | -253 151          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -234 768          | -223 641          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -3 983 004        | -2 413 812        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-8 173 870</b> | <b>-6 135 800</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-748 469</b>   | <b>553 276</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 25 662            | 55 269            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -2 326 506        | -2 984 664        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 300 844</b> | <b>-2 929 395</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-3 049 313</b> | <b>-2 376 120</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-3 049 313</b> | <b>-2 376 120</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 373 063 392 | 377 035 668 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 45 168      | 55 896      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 373 108 560 | 377 091 564 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 373 108 560 | 377 091 564 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 25 836      | 26 057      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 2 447 478   | 2 740 033   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 454 651     | 302 862     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 927 965   | 3 068 952   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 1 113 453   | 1 113 453   |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 113 453   | 1 113 453   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 4 041 418   | 4 182 405   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 377 149 978 | 381 273 969 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 302 345 000        | 302 345 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 542 137          | 4 049 137          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>307 887 137</b> | <b>306 394 137</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -12 463 883        | -8 594 764         |
| Årets resultat                               |        | -3 049 313         | -2 376 120         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-15 513 196</b> | <b>-10 970 883</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>292 373 941</b> | <b>295 423 254</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 0                  | 253 302            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>253 302</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 83 295 365         | 83 754 753         |
| Leverantörsskulder                           |        | 338 413            | 838 764            |
| Skatteskulder                                |        | 1 980              | 1 510              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 30 750             | 29 410             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 1 109 530          | 972 976            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>84 776 038</b>  | <b>85 597 413</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>377 149 978</b> | <b>381 273 969</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-748 469</b>  | <b>553 276</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 983 004        | 2 413 812        |
|                                                                                 | <b>3 234 535</b> | <b>2 967 088</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 7 555            | 55 269           |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 310 822       | -2 852 340       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>931 268</b>   | <b>170 017</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -140 454         | 9 754            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -380 222         | 428 852          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>410 592</b>   | <b>608 622</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -712 690         | -657 010         |
| Depositioner                                                                    | 2 550            | 1 600            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-710 140</b>  | <b>-655 410</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-299 548</b>  | <b>-46 788</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 851 245</b> | <b>3 898 032</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 551 697</b> | <b>3 851 245</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Parkstråket 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                 | 1,78 %  |
| Fasader                  | 2,86 %  |
| Balkonger                | 1,78 %  |
| Fönster                  | 1,78 %  |
| Stamledningar VA         | 2,20 %  |
| Stamledningar Värme      | 1,29 %  |
| Styr & övervakning       | 5,25 %  |
| Ventilation              | 4,11 %  |
| El                       | 2,20 %  |
| Hissar                   | 3,63 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 10,00 % |
| 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    | 5 866 968        | 5 545 240        |
| Hysesintäkter, p-platser | 736 282          | 710 765          |
| Kabel-TV/Bredband        | 234 267          | 0                |
| Vatten                   | 137 853          | 144 858          |
| El                       | 277 406          | 275 627          |
| Övriga intäkter          | 35 162           | 12 590           |
| <b>Summa</b>             | <b>7 287 938</b> | <b>6 689 080</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025           | 2024      |
|--------------------------|----------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning  | -4             | -5        |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 120 120        | 0         |
| Återvunnen moms          | 17 347         | 0         |
| <b>Summa</b>             | <b>137 463</b> | <b>-5</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2025           | 2024           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel         | 128 333        | 113 456        |
| Fastskötsel/städ tjänster | 179 483        | 178 288        |
| Städning                  | 25 119         | 36 369         |
| Övrigt                    | 14 650         | 35 987         |
| Besiktning och service    | 235 486        | 257 848        |
| Trädgårdsarbete           | 10 862         | 8 232          |
| Snöskottning              | 48 423         | 150 427        |
| <b>Summa</b>              | <b>642 356</b> | <b>780 607</b> |

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ventilation                   | 98 846         | 65 344         |
| El                            | 11 185         | 3 938          |
| Hissar                        | 53 629         | 35 191         |
| Tak                           | 3 625          | 0              |
| Staket/grind/terrass          | 63 875         | 0              |
| Gård/markytor                 | 6 625          | 0              |
| Garage och p-platser          | 49 242         | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 115 477        | 138 822        |
| <b>Summa</b>                  | <b>487 714</b> | <b>302 364</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 771 377          | 730 961          |
| Uppvärmning  | 554 720          | 501 985          |
| Vatten       | 297 104          | 246 015          |
| Sophämtning  | 198 333          | 179 761          |
| <b>Summa</b> | <b>1 821 534</b> | <b>1 658 722</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 144 357        | 133 637        |
| Bredband/Kabeltv           | 267 036        | 255 724        |
| Arvode teknisk förvaltning | 77 484         | 73 912         |
| Fastighetsskatt            | 40 700         | 40 230         |
| <b>Summa</b>               | <b>529 577</b> | <b>503 503</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 90 870         | 79 266         |
| Förbrukningsmaterial         | 41 271         | 13 028         |
| Juridiska kostnader          | 180 500        | 0              |
| Revisionsarvoden             | 33 625         | 38 125         |
| Ekonomisk förvaltning        | 128 652        | 122 732        |
| <b>Summa</b>                 | <b>474 918</b> | <b>253 151</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 176 400        | 174 950        |
| Övriga arvoden   | 0              | 1 998          |
| Sociala avgifter | 58 368         | 46 693         |
| <b>Summa</b>     | <b>234 768</b> | <b>223 641</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 326 275        | 2 981 490        |
| Övriga räntekostnader                               | 231              | 3 174            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 326 506</b> | <b>2 984 664</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 392 932 093        | 392 932 093        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>392 932 093</b> | <b>392 932 093</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 896 425        | -13 493 341        |
| Årets avskrivning                             | -3 972 276         | -2 403 084         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-19 868 701</b> | <b>-15 896 425</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>373 063 392</b> | <b>377 035 668</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>107 000 000</i> | <i>107 000 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 172 070 000        | 176 023 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 41 000 000         | 49 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>213 070 000</b> | <b>225 023 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 107 301        | 107 301        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>107 301</b> | <b>107 301</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -51 405        | -40 677        |
| Årets avskrivning                             | -10 728        | -10 728        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-62 133</b> | <b>-51 405</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>45 168</b>  | <b>55 896</b>  |

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 1 931            | 1 495            |
| Skattefordringar       | 6 557            | 0                |
| Övriga fordringar      | 746              | 746              |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 381 125        | 1 647 130        |
| Borgo                  | 1 057 118        | 1 090 662        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 447 478</b> | <b>2 740 033</b> |

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 320 873        | 190 774        |
| Fastighetsskötsel                                   | 28 014         | 26 950         |
| Uppvärmning                                         | 0              | 2 215          |
| Försäkringspremier                                  | 48 767         | 46 821         |
| Förvaltning                                         | 38 890         | 36 102         |
| Inkomsträntor                                       | 18 107         | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>454 651</b> | <b>302 862</b> |

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank           | 2026-06-30               | 2,49 %                  | 28 339 500          | 28 677 000          |
| Danske Bank           | 2026-06-30               | 2,49 %                  | 25 859 185          | 26 196 685          |
| Danske Bank           | 2026-03-02               | 2,20 %                  | 29 096 680          | 29 134 370          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>83 295 365</b>   | <b>84 008 055</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 83 295 365          | 83 754 753          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 920 365 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 112 637          | 111 328        |
| El                                                  | 78 253           | 94 517         |
| Uppvärmning                                         | 88 010           | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 165 879          | 150 194        |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 34 000           | 30 058         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 595 751          | 551 879        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 35 000           | 35 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 109 530</b> | <b>972 976</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 90 555 000 | 90 555 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholms Län, Täby Kommun

---

Alexey Klechikov  
Ledamot

---

Caroline Zabary  
Ledamot

---

Jasmine Lindblad  
Ledamot

---

Tomas Hiermann  
Ordförande

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 08:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:37

**DOCUMENT ID:**

rkMMqLEsbe

**ENVELOPE ID:**

SkfGqxVsWI-rkMMqLEsbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Parkstråket, 769630-5668 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

a8909d2f8460c5abfec96049c3740aa4d1f07be186701  
36c3f55ed0790d633a2d561742a21b32b8c3ccd6fcec15  
34c64703abf12d2bc49b8c6e53775f7818f5

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. CAROLINE ZABARY<br>carolinezabary@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated | 27.03.2026 14:39<br>27.03.2026 14:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64    |
| 2. Alexey Klechikov<br>alexey.klechikov@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 27.03.2026 14:43<br>27.03.2026 14:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.233.161.28   |
| 3. TOMAS HIERMANN<br>tomashiermann@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 27.03.2026 18:07<br>27.03.2026 17:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.66.177.70    |
| 4. JASMINE LINDBLAD<br>jasmine.lindblad@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 27.03.2026 18:10<br>27.03.2026 18:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.73.70.22     |
| 5. KARL NIKLAS NYBERG<br>niklas.nyberg@se.ey.com  |  Signed<br>Authenticated | 30.03.2026 08:51<br>30.03.2026 08:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.250.206 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkstråket 769630-5668.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkstråket för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

## 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 Parkstråket för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 08:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:37

**DOCUMENT ID:**

BJbMz9eVj-l

**ENVELOPE ID:**

rkZGceVi-x-BJbMz9eVj-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Parkstrået.pdf

2 pages

**SHA-512:**

c64b8e4c121c5273af72539f1d7840a7f439f67039c38d4  
2ff66caec3807d5de253ec9f3b6c85c5faa0723eef0f306e  
6d893a50cb58e4a0807e97a9b74592877

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|-------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. KARL NIKLAS NYBERG   | Signed        | 30.03.2026 08:51 | eID    | Swedish BankID      |
| niklas.nyberg@se.ey.com | Authenticated | 30.03.2026 08:32 | Low    | IP: 213.115.250.206 |

\* 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