



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF Parkdammen

Org nr 769618-6316

BRF Parkdammen
Org nr 769618-6316

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Parkdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2025 t.o.m. den 31 december 2025.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-28 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Agneta Landeskog	Ordförande	2027
Malin Wendt	Ledamot	2027
Christoffer Rockstroh	Ledamot	2026, Avflyttad
Malin Styffe	Ledamot	2026
Arne Malmgren	Suppleant	2026
Jan Duse	Suppleant	2026

Under 2025 har styrelsen hållit 12 (12) protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam.

Revisorer

Till revisor intill dess nästa ordinarie årsstämma hållits valdes Ernst & Young AB som ordinarie revisor och till revisorssuppleant samma revisionsbyrå.

Valberedning

Till valberedning för tiden intill årsstämman 2026 valdes Michael Skoglund, sammankallande., Lars Salheim och Leif Holmqvist.

Föreningsstämman reserverade 176 400 kr (3,0 pbb) exkl sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen fördelar själv arvodet bland sina ledamöter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 maj 2025.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 16 september 2009 förvärvat fastigheten Hängbron 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 15 januari 2010.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 99 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 8 648 m².

I fastigheten finns ett rum för styrelsens arbete. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser för bilar i garage, varav 8 platser med laddningsmöjlighet för elbil, samt 5 mc-platser / släpvagn. Dessutom 21 parkeringsplatser utomhus med motorvärmarruttag. 4 av dessa platser har laddstolpar för elbilar.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har deklarerats som färdigställda. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter var de belastade med halv fastighetsavgift år sex t o m år tio.

Fr o m år elva (2020) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och 1 724 kr per lägenhet för 2025.

Hyseskontraktet på föreningens garage innehas av Apcoa Parking. Lokalerna är momsregistrerade. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam.

Föreningen har en aktuell underhållsplan för åren 2024 till 2074.

Lägenhetsfördelning

20 st	2 rum och kök
46 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Under året har 5 (6) bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 149 (151) medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning. För verksamhetsåret har styrelsen haft avtal med Åkerlunds Fastighets AB gällande fastighetsskötsel inkl fastighetsjour, med WIAB AB gällande drift och jour avseende fastighetens värme/vatten/ventilation och avrop takskottning, med KONE AB gällande hisservice, med UNA-portar gällande service av garageport.

Ekonomisk förvaltning. För verksamhetsåret har styrelsen haft avtal om ekonomisk förvaltning med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har sedan 2010 varit delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar, gällande vatten, spillvatten, lokalgata och besöksparkering.

GA1 gällande lokalgata tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2, Hängbron 2, Lågbron 1, Stora Kvinns 1, Valvbron 1 och Långbrohallen 1.

GA2 gällande besöksparkering tillsammans med Högbron 1, Bågbron 1 och 2 och Långbro 15:1.

GA1 och GA2 har genom fastighetsreglering och beslut hos Lantmäterimyndigheten tillförts Långbro Parks samfällighetsförening med de ovan nämnda fastigheterna som delägare. Lantmäterimyndighetens beslut vann laga kraft i november 2016. Långbro Parks samfällighetsförening registrerades hos Lantmäterimyndighetens samfällighetsregister den 3 januari 2017.

Väsentliga servitut

Föreningen har sedan 2010 servitut gällande underjordiska ledningar, ett till förmån för fastigheten och ett belastande på fastigheten. Officialservitut avseende gång- och cykelväg belastar fastigheten. Officialservitut avseende väg till förmån för fastigheten.

Därutöver finns två servitut upprättade 2013, ett gällande inkommande kallvattenledning till förmån för brf Långbro Herrgård, samt ett servitut avseende spillvattenledning till förmån för brf Hängpilarna och brf Långbro Herrgård

Föreningens ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll, enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgifterna lämnades oförändrade jämfört med 2024, och har under året uppgått till 775 kr/m² boyta.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av *not 10*.

Under året har två av föreningens fyra lån omsatts (den 3 mars och den 30 oktober). Den 3 mars omsattes föreningens största lån och delades samtidigt i två delar, varav 14 775 000 kr bands på 3 år till 2,84% ränta och 7 000 000 kr på 1 år till 2,18% ränta. Det andra lånet omsattes den 30 oktober på 2 år till 2,55% ränta. I samband med omläggningen av lånen beslutade styrelsen att även göra extra amorteringar på totalt 1 500 000 kr, utöver de 1 000 000 kr som årligen amorteras enligt låneavtalen.

Styrelsen har under året haft två fastränteplaceringar på totalt 3 770 000 kr samt ränta på korta placeringstider (6 månader). Under september omsattes båda beloppen igen på 6 månader till 2,2%. Dessa faller ut i slutet av mars 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2074. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 72 918 000 kr under kommande 50 år.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll (fonden för yttre underhåll) ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr/m² lägenhetsyta i föreningens hus. Efter resultatdispositionen för bokslut 2024 vid årsstämman 2025 uppgår fondens avsättningar till 1 473 526 kr.

Redovisning

Enligt Bokföringsnämndens regelverk ska bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Det innebär att föreningens årliga avskrivningar är 2 543 347 kr. Avskrivningskostnaderna påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet eller kassaflöde eftersom ingen utbetalning görs.

Lagstiftningen förutsätter att en bostadsrättsförening har en sund ekonomi med god framförhållning men det finns inget förbud i lagen mot att en bostadsrättsförening går med underskott. Förutsättningen är att likviditeten är god, så att föreningen klarar de löpande utgifterna och att det avsätts tillräckliga medel för kommande underhåll.

Av kassaflödesanalysen framgår att föreningen har ett positivt kassaflöde och en så god likviditet att såväl de löpande utgifterna kan betalas som att tillräckliga medel för avsättningar för underhåll enligt underhållsplanen kan göras, liksom betydande amorteringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under år 2025 som bör nämnas är

- *Byte av takarmaturen och uppgradering till LED i samtliga återstående utrymmen i fastigheten
- *Obligatorisk Ventilationskontroll (OKV) av garage och lokaler
- *Byte av samtliga ventilationsfilter i fastighetens fläktar
- *Filterbyte i samtliga lägenheters radiatorer
- *Byte av lager i frånluftsfläkten på vinden port 20
- *Uppgradering av Tele2s internet till 250/250
- *Medlemmarnas arbetsinsats med tvätt av väggar i trapphusen och uppsättning av lister vid hissarna.
- *Ingen höjning av årsavgifterna 2025, ingen höjning heller för årsavgifterna 2026.
- *Omfattande arbete med hantering av vattenskada i en lägenhet.
- *Arbete med övergång från K2 till K3 i redovisningen genom beräkning av olika avskrivningstider för fastighetens olika komponenter. K3-redovisning kommer att gälla fr o m 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	7 782 896	7 721 275	7 395 465	7 184 407
Resultat efter finansiella poster	kr	504 653	-83 457	-441 260	-249 749
Soliditet	%	78	78	77	77
Likviditet	%	339	282	292	315
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	775	775	752	730
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	793	791		
Skuldsättning per kvm	kr	5 995	6 229	6 389	6 670
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 400	7 689	7 886	8 233
Energikostnad per kvm	kr	133	113	96	107
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,6	9,9	10,5	11,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,3	9,7		
Sparande per kvm	kr	296	265	318	280
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,10			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	66 983 000	169 985 000	438 955	-70 472	-83 457
Reservering till yttre fond			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-365 429	365 429	
Balansering av föregående års resultat				-83 457	83 457
Årets resultat					504 653
Belopp vid årets utgång	66 983 000	169 985 000	1 473 526	-1 188 500	504 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 188 500
Årets resultat	504 653

-683 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	348 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-107 624
I ny räkning balanseras	-924 523

-683 847

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	504 653
Dispositioner	-240 676

Årets resultat efter dispositioner	263 977
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 714 202
---	-----------

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 782 896	7 721 275
Övriga rörelseintäkter		5 761	0
Summa rörelseintäkter		7 788 657	7 721 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 846 709	-2 717 147
Periodiskt underhåll	5	-107 624	-365 429
Övriga externa kostnader	6	-273 703	-914 818
Arvoden och personalkostnader	7	-214 277	-203 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 543 347	-2 543 347
Summa rörelsekostnader		-5 985 660	-6 744 315
Rörelseresultat		1 802 997	976 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	164 015	350 315
Räntekostnader		-1 462 359	-1 410 732
Summa finansiella poster		-1 298 344	-1 060 417
Resultat efter finansiella poster		504 653	-83 457
Årets resultat		504 653	-83 457
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		504 653	-83 457
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		107 624	365 429
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-348 300	-1 400 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		263 977	-1 118 028

BRF Parkdammen			8(16)
769618-6316			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	294 734 212	297 277 559
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		294 734 212	297 277 559
Summa anläggningstillgångar		294 734 212	297 277 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	113 242	85 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 221	249 430
Klientmedel i SHB		4 420 141	4 455 984
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 768 604	4 791 198
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 773 656	3 696 000
<i>Summa kassa och bank</i>		3 773 656	3 696 000
Summa omsättningstillgångar		8 542 260	8 487 198
Summa tillgångar		303 276 472	305 764 757

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

236 968 000

236 968 000

Fond för yttre underhåll

1 473 526

438 955

Summa bundet eget kapital

238 441 526

237 406 955

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 188 500

-70 472

Årets resultat

504 653

-83 457

Summa fritt eget kapital

-683 847

-153 929

Summa eget kapital

237 757 679

237 253 026

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 13

39 723 000

35 223 000

Summa långfristiga skulder

39 723 000

35 223 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

24 275 000

31 275 000

Leverantörsskulder

217 057

171 991

Skatteskulder

12 515

9 209

Övriga skulder

12

20 150

643 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 271 071

1 188 546

Summa kortfristiga skulder

25 795 793

33 288 731

Summa eget kapital och skulder

303 276 472

305 764 757

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 802 997	976 960
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde</u>		
Avskrivningar	2 543 347	2 543 347

Erhållen ränta	164 015	350 315
Erlagd ränta	-1 462 359	-1 410 732

	3 048 000	2 459 890
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-13 249	-4 927
Ökning/minskning leverantörsskulder	45 066	-90 844
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-538 004	648 875

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 541 813	3 012 994
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-2 500 000	-1 700 000
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-1 700 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	41 813	1 312 994
-------------------------	---------------	------------------

Likvida medel vid årets början	8 151 984	6 838 989
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	8 193 797	8 151 983
-------------------------------------	------------------	------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, slutavskriven år 2095	100 år
Laddstationer, slutavskriven år 2035	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 698 268	6 698 268
Hyror parkering	775 901	804 024
Vattenavgifter	227 773	151 118
Elavgifter	35 690	24 492
Övriga hyresintäkter	9 000	7 500
Övriga intäkter	36 265	35 872
Brutto	7 782 897	7 721 274
Summa nettoomsättning	7 782 897	7 721 274

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-Tv och bredband.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD, individuell mätning och debitering.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	364 495	351 927
Reparationer, löpande underhåll	261 939	345 232
Elavgifter	255 560	263 309
Uppvärmning	880 914	720 199
Vatten och avlopp	287 288	226 891
Renhållning	180 805	202 021
Försäkringar	83 888	78 948
Avgift till gemensamhetsanläggning	90 210	100 236
Kabel-TV / Internet	177 510	177 143
Övriga fastighetskostnader	35 423	25 870
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	228 676	225 370
Summa driftskostnader	2 846 708	2 717 146

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byte av belysning	99 808	0
OVK garage	7 816	0
Stamventiler	0	156 325
Ny armatur	0	125 979
Stamspolning	0	83 125
Summa periodiskt underhåll	107 624	365 429

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kontorsmaterial	384	742
Kommunikation	2 281	6 398
Porto	440	0
Revision inkl konsultationer	44 413	33 750
Föreningsmöten	10 869	6 850
Ekonomisk och administrativ förvaltning	152 871	147 850
Övriga förvaltningskostnader	29 005	20 787
Konsultarvoden	10 221	9 620
Övriga externa tjänster	14 645	30 720
Medlems- och föreningsavgifter	8 575	7 850
Kostnad för tidigare momsredovisning	0	650 251
Summa övriga externa kostnader	273 704	914 818

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	176 400	171 900
Sociala kostnader	37 502	30 923
Kostnadsersättning	375	750
Summa arvoden, personalkostnader	<u>214 277</u>	<u>203 573</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	65 878	96 866
Övriga ränteintäkter	98 137	253 449
Summa finansiella intäkter	<u>164 015</u>	<u>350 315</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 912 610	248 912 610
Investeringsmoms	-4 536 000	-4 536 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 376 610	244 376 610
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 731 841	-26 188 494
Årets avskrivningar	-2 543 347	-2 543 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 275 188	-28 731 841
Utgående planenligt värde	213 101 422	215 644 769

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde	81 632 790	81 632 790
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>294 734 212</u>	<u>297 277 559</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	216 800 000	208 400 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	90 000 000
	<u>291 800 000</u>	<u>298 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	286 000 000	292 000 000
Lokaler	5 800 000	6 400 000
	<u>291 800 000</u>	<u>298 400 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	48 782	85 784
Övrig fordringar	64 460	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>113 242</u>	<u>85 784</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	2,840	2028-02-16	14 775 000
Nordea	2,181	2026-03-03	7 000 000
Nordea	2,550	2027-10-20	7 000 000
Stadshypotek	1,230	2027-01-30	18 948 000
Stadshypotek	2,890	2026-07-30	16 275 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 998 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 000 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-23 275 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			39 723 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			58 998 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	18 974	643 985
Skulder till MBF	1 176	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 150</u>	<u>643 985</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	89 000 000	89 000 000
Summa ställda säkerheter	89 000 000	89 000 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-25

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Agneta Landeskog
Ordförande

Malin Styffe

Malin Wendt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

AGNETA LANDESKOG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 07:40:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AGNETA ELISABET LANDESKOG

Agneta Landeskog

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 151.177.182.52

MALIN WENDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 07:40:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN WENDT

Malin Wendt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.95.104

MALIN STYFFE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 15:47:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Caroline Styffe

Malin Styffe

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 85.194.43.54

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 13:48:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkdammen 769618-6316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkdammen för år 2025 (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 resultat-räkningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Parkdammen för räkenskapsåret 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 13:48:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87