

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Parkliv
Org nr: 769637-0258

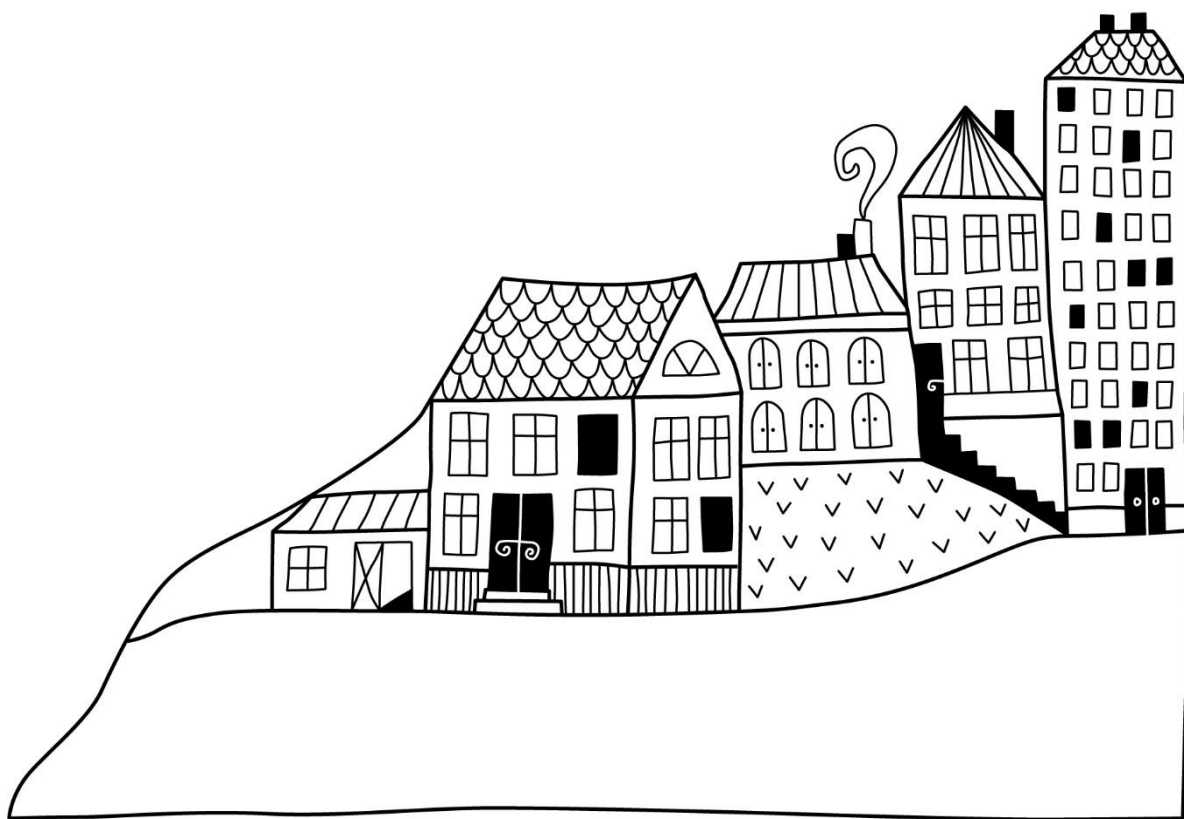
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Parkliv får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårets
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18. Föreningen har sitt säte i Täby kommun i Stockholms län.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 845 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Agaten 3 och 4 i Täby kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 98 lägenheter. Byggnaden är uppförd under 2023. Fastighetens adress är Blinkergatan 17-21, Vintergaloppsgatan 9-11, Sadelgatan 10-14.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	21
3 rum och kök	28
4 rum och kök	28
5 rum och kök	4

Total tomtarea	1 703 m ²
Total bostadsarea	6 824 m ²

I garaget finns det 64 parkeringsplatser, varav 16 platser upplåtits via servitut till Brf Cykelverkstaden och 4 platser har upplåtits med servitut till förmån för Brf Bersån i kvarter 6.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning. Avräkningsdag var 2024-02-29.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är upprättad på 30 år och uppdaterades 2025-09-30.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 525 tkr.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fariba Majlesi	Ordförande	2026
Jimi Löfman Spath	Vice ordförande	2026
Marcus Eklöv	Ledamot	2027
Sanna Ekman	Ledamot	2027
Shima Mousavi	Ledamot	Avgick 2025-09-01
Thomas Nylén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansson	Suppleant	2027
Pontus Englund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2026
Emelie Armstrand	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Karlsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cyrus Simyar	2026
Staffan Dahlgren	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt till redovisningsregelverket K3.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 929 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 873	7 517	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-4 661	-2 306	-	-	-
Soliditet %	79	79	-	-	-
Likviditet %	10	4	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 023	980	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	364	320	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	364	320	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	230	184	-	-	-
Sparande kr/kvm	124	97	-	-	-
Ränta kr/kvm	529	559	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	12 642	12 694	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 642	12 694	-	-	-
Räntekänslighet %	12,4	13,0	-	-	-

Räkenskapsåret 2024 är det första hela verksamhetsåret för föreningen varför nyckeltalen inte redovisas för föregående år.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 4 661 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 2% from 2026-01-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 5 507 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	335 020 000	620 000	-1 295 761	-2 306 224
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 306 224	2 306 224
Reservering underhållsfond		525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-4 661 328
Vid årets slut	335 020 000	1 145 000	-4 126 985	-4 661 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 601 985
Årets resultat	-4 661 328
Årets fondreservering enligt stadgarna	-525 000
Summa	-8 788 313

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 788 313**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 872 882	7 516 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 788	1 200
Summa		7 924 670	7 517 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 483 103	-2 182 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-852 508	-760 603
Personalkostnader	Not 6	-107 870	-97 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 506 638	-2 967 079
Summa rörelsekostnader		-8 950 120	-6 007 147
Rörelseresultat		-1 025 450	1 510 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	437	962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 636 316	-3 817 788
Summa finansiella poster		-3 635 878	-3 816 826
Resultat efter finansiella poster		-4 661 328	-2 306 224
Årets resultat		-4 661 328	-2 306 224



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	412 976 513	418 483 151
Summa materiella anläggningstillgångar		412 976 513	418 483 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	49 000	49 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 000	49 000
Summa anläggningstillgångar		413 025 513	418 532 151
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		374	18 810
Övriga fordringar		1 622	866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	402 854	414 401
Summa kortfristiga fordringar		404 850	434 077
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 671 470	745 845
Summa kassa och bank		2 671 470	745 845
Summa omsättningstillgångar		3 076 321	1 179 922
Summa tillgångar		416 101 834	419 712 073



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	335 020 000	335 020 000
Fond för yttre underhåll	1 145 000	620 000
Summa bundet eget kapital	336 165 000	335 640 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 126 985	-1 295 761
Årets resultat	-4 661 328	-2 306 224
Summa fritt eget kapital	-8 788 313	-3 601 985
Summa eget kapital	327 376 687	332 038 015
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	57 067 095
Summa långfristiga skulder	57 067 095	57 461 240
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 199 772
Leverantörsskulder	358 955	192 569
Skatteskulder	58 000	60 000
Övriga skulder	Not 15	320 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 721 272
Summa kortfristiga skulder	31 658 052	30 212 818
Summa eget kapital och skulder	416 101 834	419 712 073



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 025 450	1 510 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 506 638	2 967 079
	4 481 188	4 477 682
Erhållen ränta	437	962
Erlagd ränta	-3 019 985	-3 817 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 461 641	660 855
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	29 227	10 753 652
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	795 091	-14 594 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 285 958	-3 179 494
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-362 573	-435 840
Upptagna lån	2 240	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 333	-435 840
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 925 625	-3 615 334
Likvida medel vid årets början	745 845	4 361 179
Likvida medel vid årets slut	2 671 470	745 845



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergång till K3-regelverket

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen K3-regelverket. Tidigare tillämpade föreningen K2 BFNAR 2016:10. Övergången till K3 har skett i enlighet med kapitel 35 i K3, vilket innebär att jämförelsetalen har omräknats som om K3 alltid hade tillämpats, med beaktande av de lätttnadsregler som medges i kapitel 35. Övergången till K3 har medfört följande väsentliga förändringar i redovisningen. Komponentavskrivning har införts för byggnader, vilket innebär att olika betydande komponenter skrivs av var för sig utifrån sin respektive nyttjandeperiod.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120 år
Stamledning värme	Linjär	35
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	25
El	Linjär	40
Balkonger	Linjär	35
Hiss	Linjär	40
Entrépartier	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 337 936	6 036 051
Hyror, bostäder	0	4
Hyror, lokaler	37 150	7 500
Hyror, garage	775 600	777 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-4
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 900	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 000	-9 600
Vattenavgifter	128 672	125 563
Elavgifter	387 517	374 716
Kabel-tv-avgifter	157 140	157 136
Övriga ersättningar	56 767	18 314
Fakturerade kostnader	0	31 769
Summa nettoomsättning	7 872 882	7 516 549

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	51 788	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	51 788	1 200

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-76 940	-147 159
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 000	-60 000
Försäkringspremier	-137 343	-122 628
Kabel- och digital-TV	-208 036	-240 621
Återbäring från Riksbyggen	2 400	600
Serviceavtal	-18 144	-47 023
Obligatoriska besiktningar	-37 637	-8 164
Snö- och halkbekämpning	-132 473	-117 791
Statuskontroll	-4 550	0
Förbrukningsinventarier	-670	-2 610
Vatten	-422 538	-165 926
Fastighetsel	-541 324	-496 747
Uppvärmning	-603 380	-591 012
Sophantering och återvinning	-216 188	-182 965
Förvaltningsarvode drift	-28 281	0
Summa driftskostnader	-2 483 103	-2 182 046



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-749 094	-690 906
IT-kostnader	-2 685	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-20 325	-21 050
Övriga försäljningskostnader	-7 354	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-19 397	-10 779
Kreditupplysningar	-6 675	-5 615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 338	-19 196
Medlems- och föreningsavgifter	-4 900	-4 900
Bankkostnader	-4 379	-3 412
Övriga externa kostnader	-362	0
Summa övriga externa kostnader	-852 508	-760 603

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-37 185
Sammanträdesarvoden	0	-26 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 700	-1 783
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-25 670	-31 690
Summa personalkostnader	-107 870	-97 418

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 506 638	-2 967 079
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-5 506 638	-2 967 079

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	547	96
Övriga ränteintäkter	-110	866
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	437	962

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 609 726	-3 817 788
Övriga räntekostnader	-26 590	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 636 316	-3 817 788



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	356 192 000	356 192 000
Mark	66 000 000	66 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	422 192 000	422 192 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 708 849	-741 770
	-3 708 849	-741 770

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-5 506 638	-2 967 079
	-5 506 638	-2 967 079

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 215 487	-3 708 849
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	412 976 513	418 483 151
Byggnader	346 976 513	352 483 151
Mark	66 000 000	66 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	259 000 000	254 000 000
Lokaler	5 800 000	6 000 000

Totalt taxeringsvärde

	264 800 000	260 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>213 800 000</i>	<i>198 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 000 000</i>	<i>62 000 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	49 000	49 000
Summa andra långfristiga fordringar	49 000	49 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	146 336	137 343
Förutbetalda driftkostnader	0	40 173
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 905	187 273
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 842	49 613
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 772	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	402 854	414 401



Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 671 470	745 845
Summa kassa och bank	2 671 470	745 845

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	86 266 867	86 627 200
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 621 160	-28 875 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-578 612	-290 560
Långfristig skuld vid årets slut	57 067 095	57 461 240

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,20%	2025-09-15	28 875 400	-28 802 760	72 640	0
SBAB	4,37%	2026-09-15	28 875 400	0	108 960	28 766 440
STADSHYPOTEK	2,40%	2027-09-01	0	28 805 000	72 013	28 732 987
SBAB	4,20%	2028-09-15	28 876 400	0	108 960	28 767 440
Summa			86 627 200	2 240	362 573	86 266 867

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår villkorsändras ett lån varför det redovisas som en kortfristig skuld. Det för att följa god redovisningssed. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånet utan planerar att omförhandla det.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	273 648	0
Skuld för moms	46 345	39 364
Clearing	60	1 250
Summa övriga skulder	320 053	40 614

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 309	26 204
Upplupna räntekostnader	616 331	0
Upplupna driftskostnader	0	47 301
Upplupna elkostnader	90 911	59 636
Upplupna vattenavgifter	82 927	0
Upplupna värmekostnader	89 633	87 452
Upplupna revisionsarvoden	41 000	20 675
Upplupna styrelsearvoden	90 100	83 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 825	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	663 236	429 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 721 272	753 676

Not 17 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	87 175 000	87 175 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fariba Majlesi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marcus Eklöv,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jimi Löfman Spath,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sanna Ekman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Nylén, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur,

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Emelie Armstrand
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557578677634

Document

305202 ÅR 2025

Main document

21 pages

Initiated on 2026-05-21 10:02:50 CEST (+0200) by Linnéa
Regnander (LR)

Finalised on 2026-05-25 19:45:50 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)

Riksbyggen

linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Fariba Majlesi (FM)

faribamajlesi@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FARIBA
MAJLESI"

Signed 2026-05-21 10:20:34 CEST (+0200)

Jimi Löfman Spath (JLS)

jimilofman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JIMI
LÖFMAN SPATH"

Signed 2026-05-21 23:04:37 CEST (+0200)

Marcus Eklöv (ME)

m.eklov@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Marcus
Eklöv"

Signed 2026-05-21 10:32:05 CEST (+0200)

Sanna Ekman (SE)

sanna.ekman25@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sanna
Ekman"

Signed 2026-05-21 11:27:29 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578677634

Thomas Nylén (TN)
thomas.nylen@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "THOMAS
NYLÉN"
Signed 2026-05-25 07:55:25 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2026-05-25 08:46:52 CEST (+0200)

Emelie Armstrand (EA)
ID number 8803040404
mli1988@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMELIE
MARIA ARMSTRAND"
Signed 2026-05-25 19:45:50 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv, org.nr 769637-0258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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

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, eller
- 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Emelie Armstrand
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557578649217

Document

Rev.ber. RB Brf Parkliv

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-20 18:23:15 CEST (+0200) by Linnéa

Regnander (LR)

Finalised on 2026-05-25 08:48:26 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)

Riksbyggen

linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Emelie Armstrand (EA)

mli1988@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMELIE MARIA ARMSTRAND"

Signed 2026-05-20 19:08:43 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"

Signed 2026-05-25 08:48:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

