

# Årsredovisning 2023

Brf Parkstråket

769630-5668



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkstråket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stansen 3, Täby Kommun.	-	Täby kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

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

### Styrelsens sammansättning

Björn Nicklas Gyltman	Ordförande
Christine Marie Charlotte Engström	Styrelseledamot
Jennie Sohlberg	Styrelseledamot
Johan Helmenkamp	Styrelseledamot
Frida Johansson	Suppleant
Thomas Ludwig Gelvås	Suppleant

### Valberedning

Veronica Warner de Rouville

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor EY

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Installation av laddplatser i garaget  
Upprättning av planteringsytor för odling av bär, grönsaker och kryddor
- 2022 ● Installation av ytterligare laddplatser i garaget

## Planerade underhåll

- 2023 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltare Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Nya leverantörer av snöröjning av tak samt snökottning av föreningens gator

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 212 677	5 756 580	5 802 253	5 801 339
Resultat efter fin. poster	-1 741 083	-665 434	-918 281	-743 545
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	2 556 137	1 114 665	358 165	358 165
Taxeringsvärde	225 023 000	225 023 000	170 810 000	170 810 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	781	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	81,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 204	13 489	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 875	11 110	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	86	229	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	64	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	84	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	30	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	178	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	1,15	-	-
Räntekänslighet (%)	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 415 383 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 ett negativt resultat främst på grund av ökade räntekostnader och högre driftkostnader än budgeterat. För detaljer ser poster under resultaträkning. Vid behov kommer årsavgifterna att justeras.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	302 345 000	-	-	302 345 000
Fond, yttre underhåll	1 114 665	-	1 441 472	2 556 137
Balanserat resultat	-3 253 775	-665 434	-1 441 472	-5 360 680
Årets resultat	-665 434	665 434	-1 741 083	-1 741 083
<b>Eget kapital</b>	<b>299 540 457</b>	<b>0</b>	<b>-1 741 083</b>	<b>297 799 373</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 360 680
Årets resultat	-1 741 083
<b>Totalt</b>	<b>-7 101 764</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 493 000
Balanseras i ny räkning	-8 594 764
	<b>-7 101 764</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 212 677	5 756 580
Övriga rörelseintäkter	3	153 968	365 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 366 645</b>	<b>6 122 324</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 042 754	-2 643 692
Övriga externa kostnader	9	-340 593	-571 974
Personalkostnader	10	-194 619	-171 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 406 541	-2 397 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 984 507</b>	<b>-5 785 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>382 139</b>	<b>337 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 627	3 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 169 849	-1 006 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 123 222</b>	<b>-1 002 585</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 741 083</b>	<b>-665 434</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 741 083</b>	<b>-665 434</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	379 438 752	381 590 403
Maskiner och inventarier	13	66 624	250 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>379 505 376</b>	<b>381 840 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>379 505 376</b>	<b>381 840 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 201	68 468
Övriga fordringar	14	2 821 064	4 078 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	288 528	197 783
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 159 793</b>	<b>4 344 875</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 079 153	1 051 553
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 079 153</b>	<b>1 051 553</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 238 946</b>	<b>5 396 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>383 744 322</b>	<b>387 237 204</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		302 345 000	302 345 000
Fond för yttre underhåll		2 556 137	1 114 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>304 901 137</b>	<b>303 459 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 360 680	-3 253 775
Årets resultat		-1 741 083	-665 434
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 101 764</b>	<b>-3 919 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>297 799 373</b>	<b>299 540 457</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	29 134 370	28 964 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 134 370</b>	<b>28 964 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	55 530 695	57 526 325
Leverantörsskulder		368 405	357 603
Skatteskulder		1 818	1 818
Övriga kortfristiga skulder		30 888	11 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	878 773	835 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 810 579</b>	<b>58 732 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>383 744 322</b>	<b>387 237 204</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>382 139</b>	<b>337 151</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 406 541	2 397 756
	<b>2 788 680</b>	<b>2 734 907</b>
Erhållen ränta	46 627	3 669
Erlagd ränta	-2 168 616	-992 530
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>666 691</b>	<b>1 746 046</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 598	-46 287
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 729	110 034
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>672 822</b>	<b>1 809 793</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-71 142	-48 876
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-71 142</b>	<b>-48 876</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 825 760	-1 825 760
Depositioner	-1 000	1 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 826 760</b>	<b>-1 824 210</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 225 080</b>	<b>-63 293</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 123 113</b>	<b>5 186 405</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 898 032</b>	<b>5 123 113</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Parkstråket har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 079 588	4 617 780
Hysesintäkter, p-platser	716 250	696 912
Vatten	147 620	136 821
El	267 763	254 865
Övriga intäkter	1 456	50 202
<b>Summa</b>	<b>6 212 677</b>	<b>5 756 580</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	8	-0
Övriga intäkter	0	3 847
Försäkringsersättning	153 131	361 897
Övriga rörelseintäkter	829	0
<b>Summa</b>	<b>153 968</b>	<b>365 744</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	165 833	144 321
Fastighetsskötsel	112 558	79 651
Besiktning och service	198 841	64 118
Städning	10 990	1 406
Trädgårdsarbete	4 551	0
Övrigt	7 384	80 896
Snöskottning	83 321	22 570
<b>Summa</b>	<b>583 477</b>	<b>392 962</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Underhåll	2 969	0
Bostäder	16 821	0
Bostäder VVS	0	588
Soprum/miljöanläggning	880	8 220
Dörrar och lås/porttele	8 906	10 224
VA	41 328	0
Värme	2 719	0
Ventilation	78 452	9 394
Hissar	48 497	89 572
Fönster	23 715	0
Gård/markytor	4 218	0
Garage och p-platser	4 488	0
<b>Summa</b>	<b>232 993</b>	<b>117 998</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	51 528
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>51 528</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	592 572	501 960
Uppvärmning	782 948	651 258
Vatten	184 120	231 346
Sophämtning	181 384	174 214
<b>Summa</b>	<b>1 741 024</b>	<b>1 558 778</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	0	88 304
Fastighetsförsäkringar	117 430	109 638
Självrisker	0	27 632
Bredband/Kabeltv	255 724	256 623
Arvode teknisk förvaltning	71 876	0
Fastighetsskatt	40 230	40 230
<b>Summa</b>	<b>485 260</b>	<b>522 426</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 475	11 816
Övriga förvaltningskostnader	69 511	270 695
Juridiska kostnader	82 763	102 413
Revisionsarvoden	38 125	51 375
Ekonomisk förvaltning	119 344	115 112
Konsultkostnader	22 375	20 563
<b>Summa</b>	<b>340 593</b>	<b>571 974</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 667	132 966
Övriga arvoden	1 998	1 998
Sociala avgifter	41 954	36 786
<b>Summa</b>	<b>194 619</b>	<b>171 750</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 169 835	1 006 137
Övriga räntekostnader	14	117
<b>Summa</b>	<b>2 169 849</b>	<b>1 006 254</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	392 700 000	392 700 000
Årets inköp	232 093	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>392 932 093</b>	<b>392 700 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 109 597	-8 729 721
Årets avskrivning	-2 383 744	-2 379 876
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 493 341</b>	<b>-11 109 597</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>379 438 752</b>	<b>381 590 403</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 000 000</i>	<i>107 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	176 023 000	176 023 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>225 023 000</b>	<b>225 023 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	268 252	0
Inköp	-160 951	268 252
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 301</b>	<b>268 252</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 880	0
Avskrivningar	-22 797	-17 880
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-40 677</b>	<b>-17 880</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 624</b>	<b>250 372</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 439	7 065
Övriga fordringar	746	0
Nabo Klientmedelskonto	1 749 130	3 019 451
Borgo	1 069 749	1 052 109
<b>Summa</b>	<b>2 821 064</b>	<b>4 078 624</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 316	105 533
Fastighetsskötsel	25 709	25 000
Försäkringspremier	40 005	37 414
Förvaltning	34 498	29 836
<b>Summa</b>	<b>288 528</b>	<b>197 783</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	0,58 %	28 964 500	29 439 500
SEB	2024-05-28	4,60 %	26 415 435	27 615 435
Danske Bank	2025-06-02	3,99 %	29 285 130	29 435 890
<b>Summa</b>			<b>84 665 065</b>	<b>86 490 825</b>
Varav kortfristig del			55 530 695	57 526 325

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 536 265 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	55 936	51 954
Uppvärmning	174 243	151 177
Utgiftsräntor	17 870	16 637
Beräknade uppl. sociala avifter	26 000	22 685
Förutbetalda avgifter/hyror	482 849	482 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 875	85 108
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>878 773</b>	<b>835 363</b>



**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

90 555 000

**2022-12-31**

90 555 000

## Underskrifter

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

Stockholms Län, Täby Kommun

---

Björn Nicklas Gyltman  
Ordförande

---

Christine Marie Charlotte Engström  
Styrelseledamot

---

Jennie Sohlberg  
Styrelseledamot

---

Johan Helmenkamp  
Styrelseledamot

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

---

EY  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 13:26

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 07.06.2024 10:26

DOCUMENT ID:

BygRSNBES0

ENVELOPE ID:

rJBHNSA-BygRSNBES0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 - Brf Parkstråket.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JOHAN ANDERS PETER HELMENK AMP</b> sjoeborgdesign@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 19:07 07.06.2024 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/27) IP: 84.217.108.190
<b>2. JENNIE SOHLBERG</b> Jennie.Sohlberg@outlook.com	Signed Authenticated	07.06.2024 19:10 07.06.2024 19:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/10) IP: 84.217.108.189
<b>3. Björn Nicklas Gyltman</b> bjorn.gyltman@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 19:26 07.06.2024 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/20) IP: 84.216.106.35
<b>4. Christine Marie Charlotte Engström</b> christine.engstrm@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 19:43 07.06.2024 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/15) IP: 84.216.98.104
<b>5. NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	10.06.2024 13:26 10.06.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.204

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggande 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 13:29

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 07.06.2024 10:28

DOCUMENT ID:

SkxAsVHxSA

ENVELOPE ID:


rkajVHgrR-SkxAsVHxSA

DOCUMENT NAME:

RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	10.06.2024 13:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	10.06.2024 13:26	Low	IP: 213.115.250.204

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