

Årsredovisning 2025

Brf Parklyckan vid Vårbergstoppen

769639-5636



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Parklyckan vid Vårbergstoppen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15



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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-03 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 Svanholmen 2. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 4 026 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

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

Styrelsens sammansättning

Hussam El Far	Ordförande
Beatrice Hasani	Styrelseledamot
Nagwan Al-Badry	Styrelseledamot
Pascal Semaan	Styrelseledamot
Pierre Rubiano	Styrelseledamot
Rovan Luca	Styrelseledamot

Valberedning

Gahssan Khatib
Gaith Al Zubaidy
Jaspreet Singh
Tuncer Mert

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamot i förening

Revisorer

Josef Hagsten Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Föreningen kommer att ta fram en underhållsplan under 2026.

Utförda historiska underhåll

- Inget

Planerade underhåll

- Inget

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
EL	Vattenfall
EL	Ellevio
Elbilsladdning	Waybler
Parkering	Sverige Parkering
Parkering	Parkando
Snöröjning	ML Mark & Fastighetsservice
Sophantering/ vatten	SVOA
Teknisk förvaltning	Nabo
TV/ bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya ränteavtal satta på 3 mån rullande, 2 och 4 år; 2,32%, 2,64%, 3,02%.

Beslut om att sänka avgifterna med 7%.

Omförhandlade avtal för bredband har medfört en sänkning.

Förändringar i avtal

Nya avtal för Fastighetsförsäkring, yttre skötsel, parkering.

Övriga uppgifter

Omförhandling av befintliga avtal har skett.

2-års besiktningar samt vissa efterbesiktningar gjorda.

Byte av samtliga köksfläktar.

Uppdaterad skyltning av P-platser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 645 879	3 557 707	3 169 838	-
Resultat efter fin. poster	289 473	-398 646	-620 826	-
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	402 600	201 300	-	-
Taxeringsvärde	102 525 000	102 525 000	83 121 000	19 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	839	742	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	94,8	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 183	12 303	12 372	12 500
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 183	12 303	12 372	12 500
Sparande / kvm totalyta, kr	323	152	103	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	16	15	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	40	35	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	70	55	50	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	4,38	4,29	-
Räntekänslighet (%)	14,29	14,67	16,68	-

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) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 187 277 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	142 264 000	-	-	142 264 000
Fond, yttre underhåll	201 300	-	201 300	402 600
Balanserat resultat	-822 126	-398 646	-201 300	-1 422 072
Årets resultat	-398 646	398 646	289 473	289 473
Eget kapital	141 244 528	0	289 473	141 534 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 422 072
Årets resultat	289 473
Totalt	-1 132 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	201 300
Balanseras i ny räkning	-1 333 899
	-1 132 599

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 645 879	3 557 707
Övriga rörelseintäkter	3	43 666	5 654
Summa rörelseintäkter		3 689 545	3 563 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-638 346	-632 696
Övriga externa kostnader	8	-172 411	-142 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 010 160	-1 010 160
Summa rörelsekostnader		-1 820 917	-1 785 472
RÖRELSERESULTAT		1 868 629	1 777 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 579 158	-2 176 536
Summa finansiella poster		-1 579 156	-2 176 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 473	-398 646
ÅRETS RESULTAT		289 473	-398 646

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	189 458 520	190 468 680
Summa materiella anläggningstillgångar		189 458 520	190 468 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		189 458 520	190 468 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 852	44 298
Övriga fordringar	11	71	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 429	114 171
Summa kortfristiga fordringar		109 352	158 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 532 244	703 724
Summa kassa och bank		1 532 244	703 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 641 596	862 262
SUMMA TILLGÅNGAR		191 100 116	191 330 942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 264 000	142 264 000
Fond för yttre underhåll		402 600	201 300
Summa bundet eget kapital		142 666 600	142 465 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 422 072	-822 126
Årets resultat		289 473	-398 646
Summa fritt eget kapital		-1 132 599	-1 220 772
SUMMA EGET KAPITAL		141 534 001	141 244 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	32 500 048	0
Summa långfristiga skulder		32 500 048	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 547 564	49 530 380
Leverantörsskulder		13 198	138 564
Övriga kortfristiga skulder		18 458	12 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	486 847	404 862
Summa kortfristiga skulder		17 066 067	50 086 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 100 116	191 330 942

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 868 629	1 777 889
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 010 160	1 010 160
	2 878 789	2 788 049
Erhållen ränta	2	1
Erlagd ränta	-1 536 872	-2 304 165
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 341 919	483 885
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 186	1 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-79 817	-728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 311 288	484 784
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-482 768	-277 484
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-482 768	-277 484
ÅRETS KASSAFLÖDE	828 520	207 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	703 724	496 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 532 244	703 724

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parklyckan vid Vårbergstoppen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 kabel-tv, vatten.

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 %
---------	--------

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 164 796	3 164 796
Kompensation värme	0	-7 940
Hysesintäkter, p-platser	124 780	122 938
Hysesintäkter laddstolpar, moms	45 431	24 904
Intäkter internet	79 812	85 536
Vatten	187 277	126 294
Försäljning el solceller	17 083	15 085
IMD el Laddstolpar, moms	17 095	15 890
Övriga intäkter	528	175
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 077	10 029
Summa	3 645 879	3 557 707

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturerings moms	30 117	5 651
Övriga intäkter	1 099	3
Försäkringsersättning	12 450	0
Summa	43 666	5 654

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturerings extern	30 117	5 651
Fastighetsskötsel	23 324	26 996
Besiktning och service	45 930	83 456
Yttre skötsel	25 265	26 742
Summa	124 636	142 845

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	9 938	14 244
Rep försäkringskada	-10 327	24 170
Summa	-389	38 414

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	80 172	62 757
Vatten	203 316	160 142
Sophämtning	65 996	60 398
Summa	349 484	283 296

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 739	79 877
Självrisker	2 865	0
Kabel-TV	82 011	88 264
Summa	164 615	168 141

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	10 438
Förbrukningsmaterial	7 278	4 536
Revisionsarvoden	62 409	28 588
Övriga förvaltningskostnader	22 719	16 987
Ekonomisk förvaltning	61 332	59 128
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 655	4 103
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	7 644	11 462
Övriga externa tjänster	7 375	7 375
Summa	172 411	142 617

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 578 705	2 175 149
Övriga räntekostnader	453	1 387
Summa	1 579 158	2 176 536

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 489 000	192 489 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 489 000	192 489 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 020 320	-1 010 160
Årets avskrivning	-1 010 160	-1 010 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 030 480	-2 020 320
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 458 520	190 468 680
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>71 220 930</i>	<i>71 220 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 597 000	75 597 000
Taxeringsvärde mark	26 928 000	26 928 000
Summa	102 525 000	102 525 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71	69
Summa	71	69

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA		
INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 248	6 320
Fastighetsskötsel	6 250	6 053
Försäkringspremier	20 879	64 082
Kabel-TV	14 739	22 383
Förvaltning	15 313	15 333
Summa	66 429	114 171

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB				16 480 332
Nordea Hypotek AB	2029-11-19	3,02 %	16 482 126	16 647 126
Nordea Hypotek AB	2027-11-18	2,64 %	16 237 922	16 402 922
Nordea	2026-11-19	2,32 %	16 327 564	
Summa			49 047 612	49 530 380
Varav kortfristig del			16 547 564	49 530 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 669 852 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	9 763	7 935
Utgiftsräntor	78 622	36 336
Vatten	52 458	34 314
Uppl kostn renhållningsavg	18 795	16 604
Förutbetalda avgifter/hyror	297 209	294 173
Beräknat revisionsarvode	30 000	15 500
Summa	486 847	404 862

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 325 000	50 325 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftssänkning 7% träder i kraft fr.o.m. februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Beatrice Hasani
Styrelseledamot

Hussam El Far
Ordförande

Nagwan Al-Badry
Styrelseledamot

Pascal Semaan
Styrelseledamot

Pierre Rubiano
Styrelseledamot

Rovan Luca
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 13:02

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 09.03.2026 09:16

DOCUMENT ID:

rJXJez-2Ybx

ENVELOPE ID:

S1lygfZnFbe-rJXJez-2Ybx

DOCUMENT NAME:

Brf Parklyckan vid Vårbergstoppen, 769639-5636 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

ff472bdfb5b67080c00af5711bd5f4a44681f49b97ae0dd
3d2be466e25ce54ce3772531f65598a9426a572d23128e
25984ffbfd3f05a22121c6000a939f1f1eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BEATRICE HASANI bea.hasani@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:01 09.03.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
2. NAGWAN AL-BADRY nono_asel@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:26 09.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.233
3. PIERRE ERIC RUBIANO pierre@rubiano.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 11:36 09.03.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.129.129
4. ROVAN LUCA rovan.luca@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 14:57 09.03.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 139.122.191.225
5. PASCAL SEMAAN pascalsemaan@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 15:58 09.03.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.93.75
6. HUSSAM EL FAR hussam_elfar@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 11:30 10.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.28
7. Josef Hagsten josef.hagsten@se.gt.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:02 10.03.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.78.10

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen

Org.nr. 769639 - 5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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. 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen 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 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 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.

Norrköping enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 13:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 09.03.2026 09:16

DOCUMENT ID:

B1WJlf-3KWx

ENVELOPE ID:

H1Jxz-nKZe-B1WJlf-3KWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Parklyckan
vid Vårbergstoppen 2025-01-01–2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

bbcb7bb1eba62b2487a349d44bf64327ec6cd7fb8069da
ae15848da62f3727689623da3a66c7a322a296066f43d1
38813b155231b6676d950405dcdea2e991a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten	Signed	10.03.2026 13:10	eID	Swedish BankID
josef.hagsten@se.gt.com	Authenticated	10.03.2026 13:08	Low	IP: 194.14.78.10

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed