

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Parkliv  
Org nr: 769637-0258

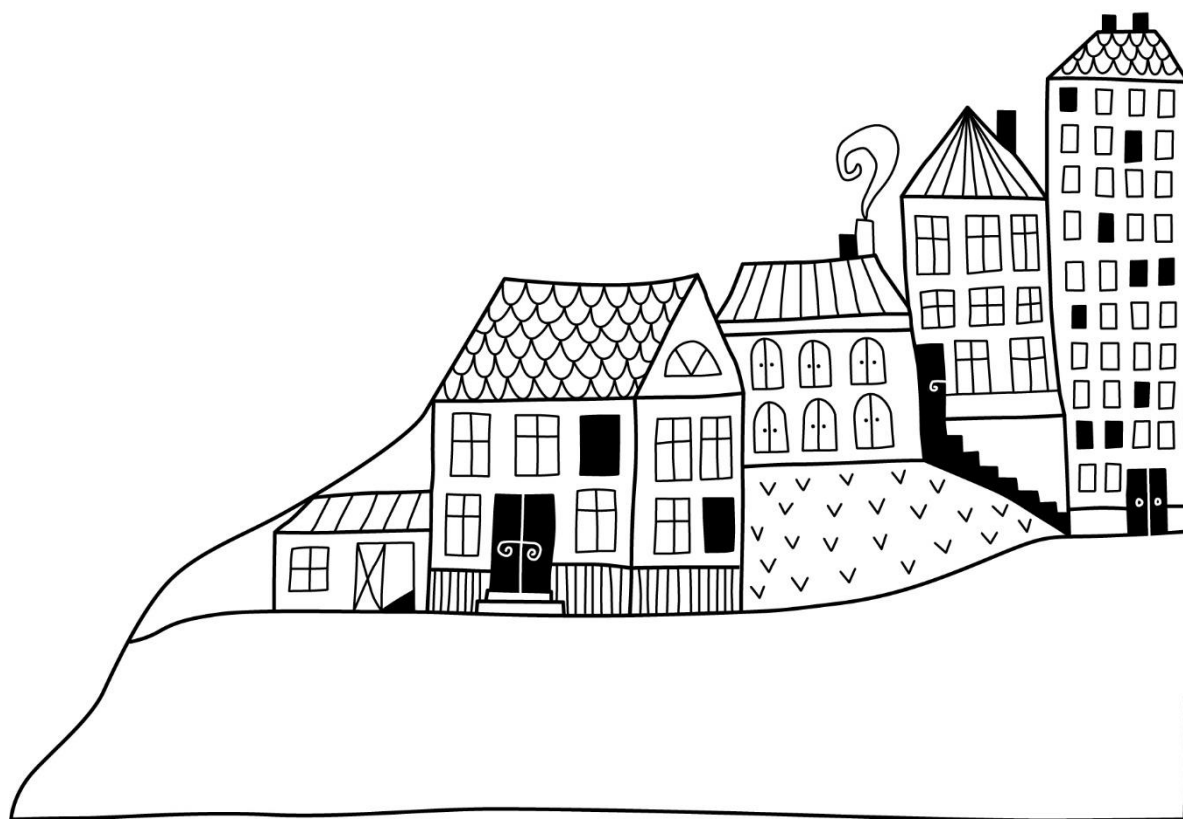




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Parkliv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 2 967 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 661 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 824 m<sup>2</sup>

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 147 tkr.

**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.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 585 tkr.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fariba Majlesi	Ordförande	2026
Claes Berfeld	Ledamot	2025
Jimi Löfman Spath	Ledamot	2026
Fredrik Lindeberg	Ledamot	2025
Ewa Sundman	Ledamot Riksbyggen	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marcus Eklöv	Suppleant	2026
Shima Mousavi	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Extern	2025
Ann-Louise Hjalmarsson*	Förtroendevald revisor	2025

\*Avgått efter räkenskapsåret

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Margareta Karlsson	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alexandra Alhimovich	2025
Alexandra Holm	2025
Lucas Pacheco (Sammankallande)	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan den nuvarande styrelsen tillträdde har vi på olika sätt arbetat för att bromsa föreningens kostnadsutveckling, bland annat genom översyn av avtal och mer kostnadsmedvetna beslut i den löpande verksamheten. Vi är medvetna om att flera fasta kostnader löper över längre tid, vilket innebär begränsat handlingsutrymme på kort sikt. Vi är fortsatt måna om att hålla en gemensam kurs och värna om föreningens ekonomi.

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 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2025-02-01 årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 885 kr/m<sup>2</sup>/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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 517	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 306	-	-	-	-
Soliditet %	79	-	-	-	-
Likviditet %	4	-	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	980	-	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	320	-	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	320	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	184	-	-	-	-
Sparande kr/kvm	97	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	559	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	12 694	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 694	-	-	-	-
Räntekänslighet %	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 2 306 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande ligger på 435 kr/kvm vilket långt överstiger de rekommendationer som finns. Styrelsen har dessutom beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2025-02-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 2 967 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	35 000	-35 000	-675 761
Disposition enl. årsstämmobeslut			-675 761	675 761
Reservering underhållsfond		585 000	-585 000	
Årets resultat				-2 306 224
<b>Vid årets slut</b>	<b>335 020 000</b>	<b>620 000</b>	<b>-1 295 761</b>	<b>-2 306 224</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-710 761
Årets resultat	-2 306 224
Årets fondreservering enligt stadgarna	-585 000
<b>Summa</b>	<b>-3 601 985</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 601 985**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 516 549	2 671 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	569
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 517 749</b>	<b>2 671 716</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 182 046	-1 203 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-760 603	-546 248
Personalkostnader	Not 6	-97 418	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 967 079	-741 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 007 147</b>	<b>-2 557 490</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 510 602</b>	<b>114 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	962	6 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 817 788	-797 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 816 826</b>	<b>-789 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 306 224</b>	<b>-675 761</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 306 224</b>	<b>-675 761</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	418 483 151	421 450 230
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>418 483 151</b>	<b>421 450 230</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	49 000	49 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 000</b>	<b>49 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>418 532 151</b>	<b>421 499 230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	18 810	4 095 000
Övriga fordringar	Not 14	866	6 772 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	414 401	320 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 077</b>	<b>11 187 729</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	745 845	4 361 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>745 845</b>	<b>4 361 179</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 179 922</b>	<b>15 548 908</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>419 712 073</b>	<b>437 048 138</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	335 020 000	335 020 000	
Fond för yttre underhåll	620 000	35 000	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>335 640 000</strong>	<strong>335 055 000</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 295 761	-35 000	
Årets resultat	-2 306 224	-675 761	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 601 985</strong>	<strong>-710 761</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>332 038 015</strong>	<strong>334 344 239</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	57 461 240	87 063 040
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>57 461 240</strong>	<strong>87 063 040</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 165 960	0
Leverantörsskulder	Not 18	192 569	8 059 547
Skatteskulder	Not 19	60 000	0
Övriga skulder	Not 20	40 614	6 821 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	753 676	759 455
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>30 212 818</strong>	<strong>44 661 539</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>419 712 073</strong>	<strong>437 048 138</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 510 602	114 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 967 079	741 770
	<b>4 477 682</b>	<b>855 996</b>
Erhållen ränta	962	7 879
Erlagd ränta	-3 817 788	-797 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>660 855</b>	<b>66 009</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 753 652	4 303 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 594 001	90 161
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 179 494</b>	<b>4 460 140</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-356 192 000
Investeringar i pågående byggnation		215 189 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-141 003 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-435 840	-108 960
Upptagna lån	0	-186 828 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	319 574 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-435 840</b>	<b>132 637 540</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-3 615 334	-3 905 320
Likvida medel vid årets början	4 361 179	8 266 499
Likvida medel vid årets slut	745 845	4 361 179

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	6 036 051	2 281 099
Hyror, bostäder	4	57 624
Hyror, lokaler	7 500	0
Hyror, garage	777 600	133 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-4	-57 624
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 600	-1 600
Vattenavgifter	125 563	24 990
Elavgifter	374 716	71 559
Kabel-tv-avgifter	157 136	74 351
Övriga ersättningar	18 314	87 155
Fakturerade kostnader	31 769	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 516 549</b>	<b>2 671 147</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	1 200	569
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 200</b>	<b>569</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Reparationer	-147 159	-79 820
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 000	0
Försäkringspremier	-122 628	-94 619
Kabel- och digital-TV	-240 621	-72 614
Återbäring från Riksbyggen	600	0
Serviceavtal	-47 023	-4 071
Obligatoriska besiktningar	-8 164	-194
Bevakningskostnader	0	-23 808
Snö- och halkbekämpning	-117 791	-65 586
Förbrukningsinventarier	-2 610	0
Vatten	-165 926	-102 020
Fastighetsel	-496 747	-357 791
Uppvärmning	-591 012	-278 692
Sophantering och återvinning	-182 965	-123 323
Förvaltningsarvode drift	0	-1 225
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 182 046</b>	<b>-1 203 762</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-690 906	-434 107
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 050	-6 875
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 779	-5 263
Kreditupplysningar	-5 615	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 196	-90 563
Telefon och porto	0	-4 399
Medlems- och föreningsavgifter	-4 900	0
Bankkostnader	-3 412	-3 154
Övriga externa kostnader	0	-1 887
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-760 603</b>	<b>-546 248</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-37 185	-50 000
Sammanträdesarvoden	-26 760	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 783	0
Sociala kostnader	-31 690	-15 710
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-97 418</b>	<b>-65 710</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 967 079	-741 770
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 967 079</b>	<b>-741 770</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	980
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>980</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	6 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	41
Övriga ränteintäkter	866	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>962</b>	<b>6 899</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 817 788	-797 866
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 817 788</b>	<b>-797 866</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Mark	66 000 000	66 000 000
Byggnader	356 192 000	0
	<b>422 192 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	356 192 000
Mark	0	0
	<b>0</b>	<b>356 192 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>422 192 000</b>	<b>422 192 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-741 770	0
	<b>-741 770</b>	<b>0</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 967 079	-741 770
	<b>-2 967 079</b>	<b>-741 770</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 708 849**      **-741 770****Restvärde enligt plan vid årets slut****418 483 151**      **421 450 230****Varav**

Byggnader	352 483 151	355 450 230
Mark	66 000 000	66 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	192 000 000	30 839 000
Lokaler	6 000 000	4 661 000

**Totalt taxeringsvärde****260 000 000**      **66 500 000***varav byggnader*      198 000 000      35 500 000*varav mark*      62 000 000      31 000 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	49 000	49 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>49 000</b>	<b>49 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 810	0
Kundfordringar	0	4 095 000
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>18 810</b>	<b>4 095 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	866	0
Momsfordringar	0	6 771 000
Andra kortfristiga fordringar	0	1 700
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>866</b>	<b>6 772 700</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	137 343	122 628
Förutbetalda driftkostnader	40 173	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 273	170 383
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 613	25 018
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>414 401</b>	<b>320 029</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	745 845	4 361 179
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>745 845</b>	<b>4 361 179</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	86 627 200	87 063 040
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 875 400	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 560	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>57 461 240</b>	<b>87 063 040</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,61%	2025-09-15	29 020 680,00	0,00	145 280,00	28 875 400,00
SBAB	4,37%	2026-09-15	29 020 680,00	0,00	145 280,00	28 875 400,00
SBAB	4,20%	2028-09-15	29 021 680,00	0,00	145 280,00	28 876 400,00
<b>Summa</b>			<b>87 063 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>435 840,00</b>	<b>86 627 200,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskaps år 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 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	184 746	8 017 634
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 823	41 913
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>192 569</b>	<b>8 059 547</b>

### Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	60 000	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>

### Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	6 829 003
Skuld för moms	39 364	-7 805
Clearing	1 250	660
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>40 614</b>	<b>6 821 858</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	26 204	15 710
Upplupna driftskostnader	47 301	0
Upplupna elkostnader	59 636	62 735
Upplupna värmekostnader	87 452	105 550
Upplupna revisionsarvoden	20 675	19 000
Upplupna styrelsearvoden	83 400	50 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	429 008	506 460
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>753 676</b>	<b>759 455</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	87 175 000	87 175 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Fariba Majlesi

Claes Berfeld

Jimi Löfman Spath

Fredrik Lindeberg

Ewa Sundman

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545898044

## Dokument

305202 ÅR 2024  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2025-05-05 14:09:14 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)  
Färdigställt 2025-05-06 18:54:16 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerare

Fariba Majlesi (FM)  
faribamajlesi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FARIBA MAJLESI"  
Signerade 2025-05-06 10:20:45 CEST (+0200)

Claes Berfeld (CB)  
claes.berfeld@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Joakim Berfeld"  
Signerade 2025-05-06 15:38:31 CEST (+0200)

Jimi Löfman Spath (JLS)  
jimilofman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMI LÖFMAN SPATH"  
Signerade 2025-05-06 14:02:30 CEST (+0200)

Fredrik Lindeberg (FL)  
fredriklindeberg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Olof Lindeberg"  
Signerade 2025-05-05 17:26:17 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545898044

Ewa Sundman (ES)  
*ewa.sundman@riksbyggen.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA  
SUNDMAN"  
Signerade 2025-05-05 14:18:08 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2025-05-06 18:54:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545898748

## Dokument

Rev.ber. RB Brf Parkliv  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2025-05-05 14:12:16 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)*  
*Färdigställt 2025-05-06 18:55:27 CEST (+0200)*

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
*viktor.walden@riksbyggen.se*

## Signerare

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"  
*Signerade 2025-05-06 18:55:27 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# RB BRF Parkliv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RB BRF 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](http://www.riksbyggen.se)

