

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Parken 1, Söderby

769601-8725



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

## **Ekonomi**

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

På grönytan Salem Parken 2 som i sin helhet belastas av gemensamhetsanläggningen Salem Parken GA:1 har föreningen 105 av 166 andelar samt utförande- och underhållsansvar.

Föreningens vision är att vi tillsammans skapar ett trivsamt boende som präglas av trygghet och god grannsamja och att vi tillsammans skapar en välskött och kreativ förening med långsiktigt stabil ekonomi och aktivt hållbarhetsarbete.

### **Verksamheten**

Följande företag har varit de viktigaste leverantörerna för den löpande verksamheten:

- Storholmen Förvaltning AB - ekonomisk förvaltning
- Driftia Förvaltning AB och Driftia EI AB – teknisk förvaltning
- Fog & Fönsterservice AB – renovering och målning av fönster
- KEAB Gruppen AB – städning och hyrmattor
- Silveraxet Mark & Trädgård AB - snöröjning samt vinterväghållning
- KONE AB och Inspecta Sverige AB – hisservice och besiktning
- Kelako AB – passersystem och porttelefon
- Rapid Säkerhet AB – larmcentral
- Aimo Park Sweden AB – parkeringsövervakning
- Mästerlås & Tumba Lås AB – nyckelservice och låssmed
- Vattenfall Kundservice AB och Södertörns Fjärrvärme AB – el och värme
- Salems Kommun – vatten och avlopp
- SRV Återvinning AB - avfallshantering
- Trygg Hansa AB - fastighetsförsäkringar
- Telia Sverige AB och Tele2 AB – telefoni, TV och bredband
- SBAB och Handelsbanken – lån och bankkonton
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC) - revisor

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Antal medlemmar i början av året: 153  
Antal tillkommande medlemmar: 10  
Antal avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar i slutet av året: 154  
Antal överlåtelse av lägenheter under året: 7  
Antal lägenheter upplåtna i andrahand under året: 2

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden samt en ordinarie stämma.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-29 haft följande sammansättning:

#### **Ledamöter**

Åke Södermark	Ordförande
Rose- Marie Lindahl	Sekreterare
Hanna Malm	Kassör
Michaela Lydecker	Ledamot
Esbjörn Eriksson	Ledamot
Mats Weimarsson	Ledamot

#### **Suppleanter**

Abather Resen  
Anders Kraemer  
Camilla Gustafsson

#### **Revisor har varit**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC) Ella Bladh

#### **Valberedning**

Mats Juhlén	sammankallande
Göran Härnulf	
Henrik Garlov	

Styrelsen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda arbeten

- Det allmänna läget i världen gör att våra kostnader fortsätter att öka och främst påverkar det våra kostnader för räntor, värme, vatten & avlopp samt gemensam el. Verksamhetsåret visar ett positivt resultat men osäkerheten för kommande år är fortfarande stor och vi har beslutat att höja avgifterna med 5% från 1 januari 2025.
- Under året har vi inte amorterat något på våra lån som alla är placerade till fast ränta med en genomsnittlig kostnadsränta under 2024 på cirka 3%. Ett av våra lån ska dock sättas om i januari och vi har beslutat att då amortera 1,5 miljon på ett nytt lån med fast ränta i 2 år. Troligen får vi då en ränta under 3% vilket ändå kommer att höja våra räntekostnader eftersom det lånet idag har en ränta på 0,55%. Under året har vi placerat våra likvida medel med en genomsnittlig inkomstränta på ungefär 3,4%.
- De avslutande etapperna av det stora arbetet med målning och renovering av fönster, balkongdörrar och entrépartier har genomförts. För att delvis finansiera fönsterrenoveringen har vi under året i enlighet med stämmans tidigare beslut gjort ett uttag ur fonden för yttre underhåll.
- Vi har utökat antalet parkeringsplatser för att minska den långa parkeringskön och för att ordna ett par platser för gäster till boende. Vi målade samtliga parkeringsrutor och utökade antalet laddboxar så att vi nu har 20 laddboxar som kan debitera faktisk förbrukning och därmed skapa en rättvisare fördelning av energikostnaden.
- Vi har under året provat en tjänst från SFAB och Kiona för optimering och analys av värmeförbrukningen som även tar hänsyn till byggnadsfysiska egenskaper, väderdata och inomhusmätningar. Trots höjd medeltemperatur i lägenheterna har vi sänkt förbrukningen och har därför beslutat att fortsätta styra värmen via tjänsten Edge AI.
- Föryngringsbeskrivningen av våra häckar runt huset har som planerat genomförts under hösten av Silveraxet Mark & Trädgård AB.
- Vi har fortsatt att se över våra leverantörsavtal och för att förbättra servicen med bibehållen kostnad och kvalitet avseende fastighetsskötsel har vi beslutat att ersätta Driftia Förvaltning AB med Storholmen Förvaltning AB som tar över från årsskiftet.
- Vi har fokuserat på lärande, ordning och reda i våra nya miljörum för att både spara kostnader och anpassa oss till ytterligare krav på avfallshanteringen som är att vänta.
- Vi har tagit fram ett nytt dokument och nya rutiner i linje med våra nya stadgar avseende bostadsrättsägarnas begäran om tillstånd för ändringar i lägenheterna.
- Vi har haft gemensamma arbetsdagar både vår och höst och flera medlemsmöten där styrelsen informerade om pågående ärenden och där medlemmarna kunde ställa frågor. Vid samtliga tillfällen deltog över 30 personer.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Salem Parken 1 och Salem Parken 2
Adress:	Verandastigen 1 och 3
Byggår:	Ursprungligt färdigställande år 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007.
Taxeringsvärde:	160 000 000 kr varav byggnadsvärde 126 000 000 enligt 2022 års fastighetstaxering.
Lägenhetsfördelning:	105 lägenheter i en huskropp
Total boyta:	8002 kvm
Fastigheternas areal:	9 583 kvm + 3 732 kvm = 13 315 kvm

## Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	19 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	31 st
4 rum och kök	19 st
5 rum och kök	3 st

## P-anläggning

Garage	12 st varav 2 st med laddbox
P-platser	73 st varav 14 st med laddbox
Gästplatser	2 st

<b>Flerårsöversikt</b> (Tkr)	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 578	7 925	7 128	6 862	6 849
Resultat efter finansiella poster	26	446	527	488	493
Soliditet (%)	64,6	64,7	64,2	63,8	63,2
Balansomslutning	217 517	218 292	220 220	221 450	223 717
Årsavgift/kvm boyta (kr)	1 002	928	837	807	807
Lån/kvm boyta (kr)	9 435	9 435	9 691	9 863	10 113
Elkostnad/kvm boyta (kr)	54	48	35	23	22
Värmekostnad/kvm boyta (kr)	191	164	167	156	136
Vattenkostnad/kvm boyta (kr)	55	41	46	46	45
Räntekänslighet (%)	9	10	12	12	13
Sparande/kvm boyta (kr)	356	385	414	415	304
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	1	1	1
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	92	93	94	94	94

Ytuppgifter enligt senaste taxeringsbeslut, 8 002 kvm bostäder.

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Summa eget kapital/ summa eget kapital och skulder

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Låneskuld/ Boyta eller totalyta

Räntekänslighet: Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Låneskuld/årsavgifter

Energikostnad/kvm total yta: Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Total förbrukning för el, vatten och värme / totalytan

Sparande/kvm total yta: Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll / total yta (utan garage & förråd).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter från medlemmarna.

Årsavgifter / totala rörelseintäkter

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 967 000	1 716 507	3 182 886	446 184	<b>141 312 577</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		480 000	-480 000		<b>0</b>
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		20 000	-20 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-800 000			<b>-800 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			446 184	-446 184	<b>0</b>
Årets resultat				25 998	<b>25 998</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>135 967 000</b>	<b>1 416 507</b>	<b>3 129 070</b>	<b>25 998</b>	<b>140 538 575</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 129 070
Årets resultat	25 998
	<b>3 155 068</b>

Styrelsen föreslår att medel disponeras enligt följande:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	604 000
I ny räkning överföres	2 551 068
	<b>3 155 068</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 577 696	7 924 893
Övriga rörelseintäkter	3	98 482	102 936
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 676 178</b>	<b>8 027 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 623 015	-4 253 075
Personalkostnader	5	-189 687	-197 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 762 259	-1 734 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 574 961</b>	<b>-6 185 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 101 217</b>	<b>1 842 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174 508	101 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 249 727	-1 498 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 075 219</b>	<b>-1 396 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 998</b>	<b>446 184</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 998</b>	<b>446 184</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>25 998</b>	<b>446 184</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	210 485 864	211 425 351
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	300 403	144 108
Pågående nyanläggningar	8	0	166 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>210 786 267</b>	<b>211 735 710</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 786 267</b>	<b>211 735 710</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 433	1 313
Övriga fordringar		883	801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 735	74 295
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 051</b>	<b>76 409</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 664 351	6 479 902
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 664 351</b>	<b>6 479 902</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 730 402</b>	<b>6 556 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 516 669</b>	<b>218 292 021</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		135 967 000	135 967 000
Fond för yttre underhåll		1 416 507	1 716 507
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 383 507</b>	<b>137 683 507</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 129 070	3 182 886
Årets resultat		25 998	446 184
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 155 068</b>	<b>3 629 070</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>140 538 575</b>	<b>141 312 577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	53 000 000	73 455 391
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 000 000</b>	<b>73 455 391</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	22 500 000	2 044 609
Leverantörsskulder		265 959	275 363
Skatteskulder		16 327	19 860
Övriga skulder		55 028	93 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 140 780	1 090 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 978 094</b>	<b>3 524 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 516 669</b>	<b>218 292 021</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		25 998	446 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 762 259	1 234 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 788 257</b>	<b>1 680 744</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-120	-1 238
Förändring av kortfristiga fordringar		10 478	-14 985
Förändring av leverantörsskulder		-9 404	-77 115
Förändring av kortfristiga skulder		8 051	248 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 797 262</b>	<b>1 835 408</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader och mark		-599 316	-176 880
Investeringar i maskiner och andra tekniska anläggningar		-393 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-992 816</b>	<b>-176 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet bidrag		180 000	0
Amortering av lån		0	-2 044 609
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>180 000</b>	<b>-2 044 609</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>984 446</b>	<b>-386 081</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 479 902	6 865 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 464 348</b>	<b>6 479 902</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnader (förbättringsarbeten)	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 15
-Markanläggningar	20

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 021 220	7 427 028
Lokalhyror	8 691	10 017
Garagehyror	109 800	93 340
Parkeringshyror	336 250	261 000
Tillägg laddstolpe	19 470	85 760
Elintäkter	82 253	47 737
Öresutjämning	13	11
	<b>8 577 697</b>	<b>7 924 893</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	15 763	17 069
Pantsättningsavgifter	8 832	5 775
Avgift andrahandsupplåtelse	10 150	7 436
Elstöd	0	63 778
Försäkringsersättningar	58 037	6 908
Övriga intäkter	5 700	1 970
	<b>98 482</b>	<b>102 936</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	432 116	385 324
Uppvärmning	1 527 901	1 314 974
Vatten och avlopp	441 940	328 067
Renhållning/Sopphantering	275 829	180 640
Snöröjning	90 028	112 394
Fastighetskötsel enligt avtal	154 160	139 353
Städning enligt avtal	210 774	199 897
Avhjälpande underhåll	221 155	102 620
Trädgård & markskötsel	163 512	250 170
Övriga besiktning och brandskyddskostnader	12 590	0
Hisskostnader	45 908	41 665
Larm, hiss och porttelefon	7 578	12 850
Fastighetsavgift	171 150	166 845
Fastighetsförsäkringar	183 701	146 213
Serviceavtal	10 352	100 939
Bredband, Kabel-TV	56 225	39 081
Planerat underhåll	1 063 553	898 609
Fond fastighetsunderhåll tagits i anspråk enligt stämmobeslut	-800 000	-500 000
Övriga föreningskostnader	82 006	87 824
Administrationskostnader	199 857	188 771
Extern revisionskostnad	65 980	49 436
Bankkostnader	4 909	5 520
Övriga externa tjänster	800	1 600
Inkassokostnader	991	282
	<b>4 623 015</b>	<b>4 253 074</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	150 827	157 506
Sociala kostnader	38 860	40 218
	<b>189 687</b>	<b>197 724</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	229 267 998	229 164 150
Årets nyanskaffningar	599 316	103 848
Omklassificeringar	166 251	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 033 565</b>	<b>229 267 998</b>
Ingående avskrivningar	-17 842 647	-16 165 271
Årets avskrivningar	-1 705 054	-1 677 376
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 547 701</b>	<b>-17 842 647</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 485 864</b>	<b>211 425 351</b>
I utgående restvärde ingår mark med	41 700 000	41 700 000
Taxeringsvärden byggnader	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	647 998	647 998
Årets nyanskaffningar	393 500	0
Erhållet bidrag	-180 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>861 498</b>	<b>647 998</b>
Ingående avskrivningar	-503 890	-446 706
Årets avskrivningar	-57 205	-57 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-561 095</b>	<b>-503 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 403</b>	<b>144 108</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	166 251	93 219
Årets nyanskaffningar	0	73 032
Omklassificeringar	-166 251	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>166 251</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>166 251</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,10	2028-09-15	20 000 000	20 000 000
SBAB	3,47	2026-11-12	22 000 000	22 000 000
SBAB	4,16	2027-09-15	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	0,55	2025-01-30	22 500 000	22 500 000
			<b>75 500 000</b>	<b>75 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			22 500 000	0

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	92 812 500	92 812 500
	<b>92 812 500</b>	<b>92 812 500</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	201 878	158 488
Förutbetalda intäkter	712 845	632 534
Övriga upplupna kostnader	226 056	299 718
	<b>1 140 779</b>	<b>1 090 740</b>



**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten**

- Intrimning av nya rutiner för fastighetsskötsel tillsammans med Storholmen samt upprättande av samarbete mellan dem och våra egna sidoleverantörer.
- Utveckling och implementering av förbättrade dokument och rutiner för systematisk brandskyddsarbete, samt urval och upphandling av leverantör för att säkerställa en effektiv och långsiktig lösning.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av fläktar och ventilation i samtliga lägenheter som enligt lag ska genomföras var sjätte år med vår typ av ventilationssystem.
- Fortsatt successivt utbyte av våra gemensamma ljuskällor till LED- belysning.
- Efterkontroll av fönsterreoveringen via vårt underhållsavtal med Fog & Fönster AB.
- Renovering av det inre ytskiktet i miljörummen, målning av garageportar och utvändiga stålräcken samt rensning av dräneringssystemet för dagvatten.

Söderby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åke Södermark  
Styrelseordförande

Hanna Malm  
Kassör

Esbjörn Eriksson  
Ledamot

Michaela Lydecker  
Ledamot

Rose- Marie Lindahl  
Ledamot

Mats Weimarsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN 1, SÖDERBY** 769601-8725 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-01 13:18:26 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SÖDERMARK

Åke Södermark

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-01 13:24:44 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANNA MALM

Hanna Malm

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-01 13:49:26 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK ESBJÖRN ERIKSSON

Esbjörn Eriksson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-01 13:50:18 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Michaela Brixing  
Lydecker

Michaela Lydecker

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-01 14:30:30 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROSE-MARIE TINGNERT  
LINDAHL

Rose-Marie Lindahl

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-01 10:42:36 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS WEIMARSSON

Mats Weimarsson

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-01 14:58:27 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby, org.nr 769601-8725

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken 1, Söderby för år 2024.

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 2024 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 för föreningen.

### 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Parken 1, Söderby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-01 14:58:50 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post