

**BF PARKEN NR 2 ENSKEDE U.P.A.**

**Org nr 702001-6510**

# **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2025**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsföreningen Parken Nr 2 i Enskede UPA får härmed avge årsredovisning för år 2025. Huset byggdes 1912 och föreningen bildades den 10 juni 1921. Den totala boarean uppgår till 483 kvm och består av tio lägenheter fördelade på åtta ettor och två treor. Varje lägenhet representerar en andel i föreningen. Huset har ett utmärkt läge vid Margaretaparken i Gamla Enskede och på baksidan finns en trädgård.

### Fastighetens skick

Under perioden 1992-1999 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten: Stammarna byttes ut och ny el drogs i hela fastigheten. Duschar installerades i alla lägenheterna - tidigare fanns endast gemensam dusch i källaren. Reparationer av tak och takrännor samt en helrenovering av trapphuset genomfördes, inklusive nya lås till lägenheterna. Slutligen renoverades tvättstugan och samtliga maskiner byttes ut.

Under 2006 investerades i ytterligare en tvättmaskin, i tvättstugan finns därmed två tvättmaskiner. Vidare inköptes ett nytt kodlås för entrédörren med tillhörande styrenhet i källaren. Under 2009 installerades fjärrvärme och nya radiator-ventiler i alla lägenheter. 2010: OVK, asbestsanering källaren, samt reparation och isolering av innertaket i cykelrummet. 2011-2012: radonmätning och energideklaration, fönsterrenovering/energiglas i alla lägenheterna, ny torktumlare i tvättstugan, renovering av skorstenar. 2016 installerades fiberbroadband till alla lägenheterna. 2017 genomfördes OVK.

Hösten 2018 dränerades källaren mot gatan. 2019 renoverades taket, inklusive uppgradering av taksäkerhet och byte av stuprör. Hösten 2020 bytte föreningen till moderna sopkärl. 2022: nedre delen av fasaden mot gatan målades, postboxar installerats i trapphuset och kärl för sortering av matavfall införts. Dessutom har en obligatorisk miljötillsyn genomförts. Inför den gjordes OVK och Energideklaration. Vårvintern 2023 gjordes en godkänd radonmätning, där resultatet var på eller under gränsvärdet för hela huset, med fallande värden uppåt i byggnaden.

### Källare och vindsutrymme

Vid årsmötet 2020 beslutades utreda möjligheten att sälja vinds- och/eller källarutrymme till de översta respektive nedersta lägenheterna. En försäljning skulle innebära ett betydande kapitaltillskott till föreningen, samtidigt som det ger ökade löpande avgiftstillskott och att det främjar ett mer långsiktigt boende tack vare ökade boytor. Ambitionen är att genomföra försäljning så att köparnas ombyggnadsarbete kan inledas så snart som möjligt.

### Ekonomi och förvaltning

Årets resultat uppgick till +4305 kr, efter finansiella poster, årets skattekostnad samt avskrivningar. Det positiva resultatet kan främst förklaras av en förskjutet periodisering av taxebundna kostnader (el, värme, vatten och avfall).

Under året amorterades lånen med 27 494 kr vilket motsvarar 6,76 % av årets avgifter. Räntekostnaderna motsvarar 9,5 %. Kostnader för värme, vatten, avlopp, el och sophämtning motsvarar 42,0 % av årets medlemsavgifter.

Större renoveringar 2019 och 2018 finansierades genom upptagande av ett lån om 600 000 kr hösten 2018. För ekonomisk stabilitet bands lånen per 2020-03-23 på 10, 7 och 5 år. Tomträttsavgälden 2024 var 87 100 kr, och bibehålls på samma nivå till och med 2030. En liten andel (11,3 %) av lånen löpte ut till rörlig ränta (3-månaders) i februari 2025.

Årsmötet hölls den 7 maj. Under året har föreningen haft gemensamma städningstillfällen utöver rullande städscheman.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Detta ger bland annat tillgång till rådgivning, utbildningar, blanketter, faktabank samt relevant och aktuell information till alla medlemmar och till styrelsen specifikt. Dessutom har föreningen tack vare medlemskapet en förmånlig fastighetsförsäkring, inklusive gemensamt bostadsrättstillägg.

### Nyckeltal per 2026-01-01

Kassaflödet 2025 var +28 993 kr. Medlemsavgifter var föreningens enda intäkter. Vid ingången av 2026 är årsavgiften 842 kr/kvm (842 kr för 2024), skuldsättning 3 321 kr/kvm, sparande 57 kr/kvm, energikostnad 320 kr/kvm och räntekänslighet 4,08. Skuldkvoten är 4,1 (4,2 för 2023). Se sidan 6 i årsredovisningen för mer information om nyckeltalen.

### Förslag till vinstdisposition

Enligt föreningens stadgar ska ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll. Detta belopp är 0,3% av 6 200 000 = 18 600 kr. Föreslås avsätta 19 000 kr till fond för yttre underhåll. Rep och underhåll på 599 kr under året ger oss en ökning av fonden med 18 401 kr. Under förutsättning att föreningsstämman godkänner detta föreslår styrelsen:

Att till förfogande stående vinstmedel:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Balanserad vinst                  | 215 739 |
| Tas till fond för yttre underhåll | -18 401 |
| Läggs till reservfond             | 0       |
| Resultat efter finansiella poster | 22 706  |
| totala vinstmedel                 | 220 045 |

Disponeras så att

i ny räkning överföres 220 045

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*OK*  
*AK*  
*HP*

## RESULTATRÄKNING

|                                           | 2024                  | 2025            |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Medlemsavgifter                           | 406 716               | 406 716         |
| Övriga intäkter                           | 0                     | 0               |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                 | <b>406 716</b>        | <b>406 716</b>  |
| Reparationer                              | -989                  | -599            |
| Periodiskt underhåll                      | 0                     | 0               |
| Taxebundna kostnader                      | -188 800              | -170 918        |
| Övriga driftskostnader                    | -109 971              | -111 114        |
| Fastighetsavgift/-skatt                   | -15 890               | -16 300         |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | -9 766                | -9 162          |
| Avskrivningar                             | -43 853               | -42 169         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                | <b>Not 1 -369 269</b> | <b>-350 261</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>37 447</b>         | <b>56 455</b>   |
| Ränteintäkter                             | 9 420                 | 4 974           |
| Räntekostnader                            | -36 228               | -38 722         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   | <b>-26 808</b>        | <b>-33 748</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>10 639</b>         | <b>22 706</b>   |
| Statlig inkomstskatt                      | 0                     | 0               |
| <b>Skatt</b>                              | <b>0</b>              | <b>0</b>        |
| Fond för yttre underhåll                  | -15 511               | -18 401         |
| Reservfond                                | 0                     | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>-4 872</b>         | <b>4 305</b>    |

*OK HK*  
*HP*

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                        |       | 2024-12-31       | 2025-12-31       |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                |       | 1 082 221        | 1 076 810        |
| Maskiner och inventarier          |       | 583 189          | 546 431          |
| Finansiella anläggningstillgångar |       | 1 500            | 1 500            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>      | Not 2 | <b>1 666 910</b> | <b>1 624 741</b> |
| Eldningsolja                      |       | 0                | 0                |
| Skattefordran                     |       | 223              | 264              |
| Förutbetalda kostnader            |       | 21 775           | 25 465           |
| Fordringar avgifter               |       | 7 415            | 6 918            |
| Likvida medel                     |       | 402 881          | 431 874          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>      |       | <b>432 294</b>   | <b>464 521</b>   |
| <b>Tillgångar</b>                 |       | <b>2 099 204</b> | <b>2 089 262</b> |

## SKULDER OCH EGET KAPITAL

|                                 |       |                  |                  |
|---------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>      |       |                  |                  |
| Inbetalda insatser              |       | 100 000          | 100 000          |
| Reservfond                      |       | 19 000           | 19 000           |
| Fond för yttre underhåll        |       | 76 677,52        | 95 079           |
| <i>Fritt eget kapital</i>       |       |                  |                  |
| Balanserat resultat             |       | 220 611          | 215 739          |
| Årets resultat                  |       | -4 872           | 4 305            |
| <b>Eget kapital</b>             | Not 3 | <b>411 417</b>   | <b>434 123</b>   |
| Skulder till kreditinstitut     | Not 4 | 1 631 694        | 1 604 200        |
| <b>Långfristiga skulder</b>     |       | <b>1 631 694</b> | <b>1 604 200</b> |
| Leverantörsskulder              |       | 13 209           | 14 049           |
| Skatteskulder                   |       | 0                | 0                |
| Upplupna kostnader              |       | 8 991            | 2 997            |
| Förutbetalda avgifter           |       | 33 893           | 33 893           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>     |       | <b>56 093</b>    | <b>50 939</b>    |
| <b>Skulder och eget kapital</b> |       | <b>2 099 204</b> | <b>2 089 262</b> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                            |           |           |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Ansvarsförbindelser                        | Inga      | Inga      |

  
HK  
21P



## NOTER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckta i procent tillämpas.

|                                               | 2024  | 2025  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Byggnader                                     | 0,5%  | 0,5%  |
| Maskiner och inventarier                      | 10,0% | 10,0% |
| Fjärrvärme                                    | 4,0%  | 4,0%  |
| Energiglasfönster, dränering, tak, skorstenar | 5,0%  | 5,0%  |

### Not 1 Rörelsens kostnader

#### Taxebundna kostnader

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| El                      | -16 828  | -18 693  |
| Värme                   | -102 289 | -98 955  |
| Vatten                  | -39 724  | -36 999  |
| Sophämtning och sotning | -29 959  | -16 271  |
|                         | <hr/>    | <hr/>    |
|                         | -188 800 | -170 918 |

#### Övriga driftskostnader

|                 |          |          |
|-----------------|----------|----------|
| Försäkringar    | -22 871  | -24 014  |
| Tomträttsavgäld | -87 100  | -87 100  |
|                 | <hr/>    | <hr/>    |
|                 | -109 971 | -111 114 |

#### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                                      |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Arvode styrelse                      | -2 997 | -2 997 |
| Arvode redovisning                   | 0      | 0      |
| Avgift Bostadsrätterna               | -4 090 | -4 090 |
| Energideklaration, OVK, miljötillsyn | 0      | 0      |
| Övrigt                               | -2 679 | -2 075 |
|                                      | <hr/>  | <hr/>  |
|                                      | -9 766 | -9 162 |

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

#### Avskrivningar

|                                               |         |         |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Byggnader                                     | -5 439  | -5 411  |
| Maskiner och inventarier                      | -4 664  | -4 197  |
| Fjärrvärme                                    | -10 000 | -10 000 |
| Energiglasfönster, dränering, tak, skorstenar | -23 750 | -22 561 |
|                                               | <hr/>   | <hr/>   |
|                                               | -43 853 | -42 169 |

OK HK  
HJ

|                                                               | 2024      | 2025       |
|---------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>Not 2 Anläggningstillgångar</b>                            |           |            |
| <u>Byggnader</u>                                              |           |            |
| Akkumulerade anskaffningsvärde                                | 1 574 404 | 1 574 404  |
| Akkumulerade avskrivningar                                    | -486 744  | -492 183   |
| Årets avskrivning                                             | -5 439    | -5 411     |
| Planenligt restvärde årets slut                               | 1 082 221 | 1 076 810  |
| <u>Taxeringsvärde</u>                                         |           |            |
| Byggnader                                                     | 5 400 000 | 6 200 000  |
| Mark                                                          | 4 440 000 | 4 200 000  |
| Summa taxeringsvärde                                          | 9 840 000 | 10 400 000 |
| Fastigheten är upplåten med tomträtt.                         |           |            |
| <u>Maskiner och inventarier</u>                               |           |            |
| Akkumulerade anskaffningsvärde                                | 183 959   | 183 959    |
| Akkumulerade avskrivningar                                    | 137 328   | 141 992    |
| Årets avskrivning                                             | 4 664     | 4 197      |
| Planenligt restvärde årets slut                               | 41 967    | 37 770     |
| <u>Fjärrvärme</u>                                             |           |            |
| Akkumulerade anskaffningsvärde                                | 250 000   | 250 000    |
| Akkumulerade avskrivningar                                    | 150 000   | 160 000    |
| Årets avskrivning                                             | 10 000    | 10 000     |
| Planenligt restvärde årets slut                               | 90 000    | 80 000     |
| <u>Energiglasfönster, dränring, renovering tak/skorstenar</u> |           |            |
| Akkumulerade anskaffningsvärde                                | 706 279   | 706 279    |
| Akkumulerade avskrivningar                                    | 231 307   | 255 057    |
| Årets avskrivning                                             | 23 750    | 22 561     |
| Planenligt restvärde årets slut                               | 451 222   | 428 661    |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>                      |           |            |
| Insats SBC                                                    | 1 500     | 1 500      |
|                                                               | 1 500     | 1 500      |

### Not 3 Eget kapital

|                                             | Inbetalda insatser | Reservfond | Yttre fond | Balanserade vinstmedel | Årets resultat |
|---------------------------------------------|--------------------|------------|------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000            | 19 000     | 76 678     | 220 611                |                |
| Resultat föregående år                      |                    |            |            | -4 872                 |                |
| Avsättes till fond för yttre underhåll      |                    |            | 19 000     | -18 401                |                |
| Från fond för yttre underhåll ianspråktagas |                    |            | -599       |                        |                |
| Till reservfond återföres                   |                    | 0          |            |                        |                |
| Resultat efter finansiella poster           |                    |            |            | 22 706                 |                |
| Belopp vid årets utgång                     | 100 000            | 19 000     | 95 079     | 220 045                | 4 305          |

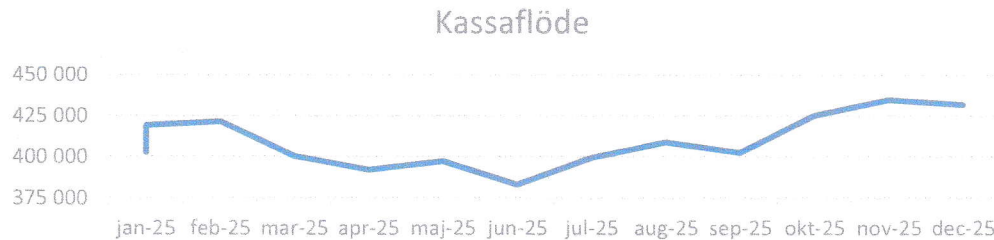
### Not 4 Skulder till kreditinstitut

| Kreditinstitut       | Lånebelopp | Amortering under året | Bindning      | Ränta |                |
|----------------------|------------|-----------------------|---------------|-------|----------------|
| Totalt: SBAB         | 1 604 200  | 27 494                | 5 till 10 år  | 2,39% | (viktat snitt) |
| Varav: Lån nr. ...73 | 675 686    | 10 244                | 2030-02-14    | 2,25% | 10 år          |
| Lån nr. ...81        | 221 286    | 3 132                 | 2030-02-14    | 2,25% | 10 år          |
| Lån nr. ...03        | 182 228    | 2 118                 | Rörligt 3-mån | 3,77% | 3 månaders     |
| Lån nr. ...11        | 525 000    | 12 000                | 2027-02-15    | 2,15% | 7 år           |

*OK HK*  
*HP*

## NYCKELTAL

**Kassaflödesanalysen** redovisar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret. Inbetalningarna avser främst medlemsavgifterna. Utbetalningar avser löpande drifts- och förvaltningskostnader. 2025 ökade kassan med 28 993 kr, från 402 881 kr till 431 874 kr:



Här lämnas även upplysningar om nyckeltal som kan underlätta förståelsen av verksamheten, ställning och resultat:

- \* **årsavgiften per kvadratmeter** upplåten med bostadsrätt är 842 kr vid ingången av 2026 (842 kr för 2025).
- \* **skuldsättning per kvadratmeter** vid ingången av 2026 är 3 321 kr.
- \* **sparande (amorteringar) per kvadratmeter** var 57 kr under 2025.
- \* **räntekänslighet** (hur mycket avgifterna behöver höjas om låneräntan höjs med 1 %-enhet).  
89 % av föreningens lån är bundna. Från 2025-02-14 har ett av lånen (11 % av totalt lånat belopp) rörlig ränta.  
Teoretisk räntekänslighet beräknat på *totalt* lånat belopp för 2025 var 4,0 % och vid ingången av 2026 är den 3,9 %.
- \* **energikostnad per kvadratmeter**  
I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten. För 2025 var den 320 kr.

Med en låg räntekänslighet på 3,9 (där under 5 är bra och över 10 inte är bra) finns utrymme för upptag av ytterligare lån för finansiering av framtida ekonomiska åtaganden. Dessutom finns planer på att sälja vinds- och källarutrymmen, vilket då kan bidra till såväl engångsintäkter som löpande avgiftsintäkter.

Skulden per kvadratmeter yta (totalyta), belåningen, är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm. Vid ingången av 2026 är belåningen 3 321 kr/kvm, där det räknas som bra att ligga under 5 000 kr/kvm och mindre bra om den är över 10 000 kr/kvm.

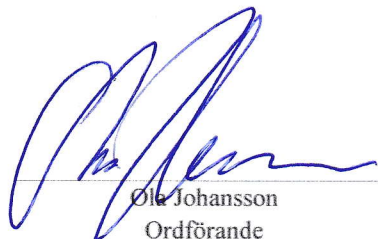
Jämför vi föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna) så får vi ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Det motsvarar ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst. Detta kallar vi vår **skuldkvot** i förvaltningsberättelsen. Den räknas ut genom att ta långfristiga skulder i balansräkningen (Skulder till kreditinstitut) och dividera med omsättningen (Summa intäkter = medlemsavgifter) överst i resultaträkningen.

Skuldkvotvärdet brukar för de flesta föreningar bli mellan 1 och 15. För BF Parken nr 2 i Enskede UPA var den 3,9 beräknat på medlemsavgifterna vid ingången av 2026. Tumregeln för skuldkvot: Under 5 är bra, över 10 är inte bra. Om den vore över 20 skulle det vara mycket illa.

OK HK  
HP

## UNDERSKRIFTER

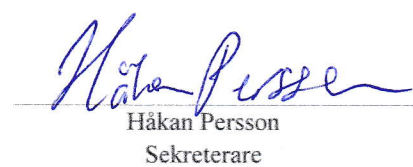
Enskede den 31 mars 2026.



Ole Johansson  
Ordförande



Herman Kipowski  
Kassör



Håkan Persson  
Sekreterare



## Revisionsberättelse

Förvaltningsåret 2025

BOSTADSFÖRENINGEN PARKEN NR 2 ENSKEDE UPA:

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Granskningen är utförd enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker

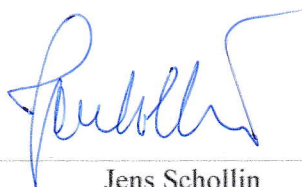
att balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i årsredovisningen

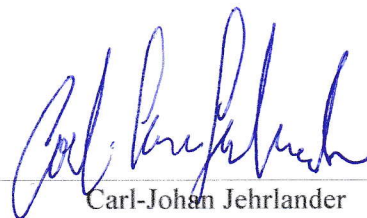
samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede den 31 mars 2026



Jens Schollin  
Revisor



Carl-Johan Jehrlander  
Revisor