



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark, 769636-2560, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Lanterninen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Täby Lanterninen ga:1 s ändamål är att förvalta garage, gårdsbjälkslag, belysning, avluftshantering och brandgasventilation. Gemensamhetsanläggningen delas med Brf Södra parken 1 och Brf Södra parken 3. Föreningens andel utgör 23,71 %.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Lanterninen ga:2. Gemensamhetsanläggningen Täby Lanterninen ga:2 s ändamål är att förvalta cykelförråd, sopkasuner, spillvattenledningar, fiberledningar, dagvattenledningar och fördröjsmagasin med tillhörande anordningar samt undercentral för fjärrvärme plan 0 med tillhörande anordningar, ytskikt, dörrar, belysning och armaturer inom undercentralen. Gemensamhetsanläggningen delas med Brf Södra parken 3. Föreningens andel utgör 50 %.

Styrelse

Ordförande	Yngve Stade	2026
Ledamot	Thomas Limerick	2026
Ledamot	Gustaf Lilliehöök	2026
Suppleant	Klas Hökerberg	2026
Suppleant	Bo Källstrand	2026
Suppleant	Jan-Erik Sten	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Hans Kallin

Valberedning

Valberedningen har bestått av Katarina Storsten och Annika Hökerberg.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Lanterninen 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Dora Lamms gata 4 och 20.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 23 garageplatser och 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
18	16

Total tomtarea:	2 859	kvm
Total bostadsarea:	3 336	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 336	kvm
Total garagearea:	615	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Verdis (Täby kommun)
Vatten	Roslagsvatten (Täby kommun)
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Infometric
Serviceavtal mattor	Stockholms Entrémattor
Elavtal avseende volym	Fortum Markets
Elavtal avseende elnät	Ellevio

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 119 kr (53 868 kr 2024) och planerat underhåll för 14 915 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Ny 50-årig underhållsplan ska upprättas av Sustend AB under 2026.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 350 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 89 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, totalt, 11 stycken varav 2 per capsulam.

Under året har förutsättningarna för en eventuell sammanslagning med BRF Södra Parken 3 utretts. Ett informationsmöte för medlemmarna hölls den 22 maj och en extra stämma för beslut genomfördes den 16 september. Medlemmarna i BRF Södra Parken 2 tillstyrkte enhälligt förslaget om sammanslagning. Samma dag beslutade dock styrelsen i BRF Södra Parken 3 att avbryta processen.

Vid den extra stämman den 16 september antogs även nya stadgar. Dessa kommer slutligen att fastställas vid ordinarie årsstämma 2026.

Inom Samfällighetsföreningen Lanterninen (garage) har möjligheten att väcka skadeanspråk mot Niam AB utretts med anledning av att Niam på tveksamma grunder tillgodogjort sig den momsåterbäring på byggkostnaderna för garaget som Lanterninen mottagit från Skatteverket. Då det bedömdes vara riskfyllt och svårt samt förenat med betydande kostnader att nå framgång beslutades att inte gå vidare med ärendet.

En arbetsgrupp har tillsammans med BRF Södra Parken 3 diskuterat hantering av och hur framtida krav skall kunna uppfyllas rörande förpackningsinsamling enligt de regler som träder i kraft 1 januari 2027. Möten har hållits med Täby kommun. Övriga föreningar i Slottsparken har samma krav och liknande utmaningar att hitta lämpliga lösningar.

Några av årets övriga händelser har varit:

- Den traditionsenliga gårdsfesten ersattes av en uppskattad vernissage den 24 september, med utsmyckning av portentréer med tavlor med slottsmotiv samt komplettering med ytterligare en så kallad "trapptavla".
- Täby kommuns arbeten i Slottsparken har färdigställts och omfattade bland annat ny lekplats, båtbygga, parkbänkar, nya promenadstråk och trädplanteringar.



Styrelsens ord

Styrelsen använder Boappa som huvudsaklig kanal för att informera medlemmarna om viktiga händelser inom föreningen samt om relevanta frågor som rör grannföreningarna och Samfällighetsföreningen Lanterninen. Utöver detta skickas en sommar- och julhälsning ut till medlemmarna varje år. Ekonomisk information och dokumentation finns även tillgänglig via förvaltaren Bredablicks molntjänst.

Ekonomiska förutsättningar, såsom driftkostnader och kapitalkostnader, har varit centrala i budgetarbetet. Styrelsen har beslutat om både extra och utökade löpande amorteringar. Ett lån med förmånlig ränta till och med mars 2029 bidrar till stabila lånekostnader inom ramen för budget.

En ny underhållsplan kommer att tas fram för att utgöra underlag för föreningens långsiktiga planering av ekonomi samt för att uppfylla kommande krav enligt K3 från och med årsredovisningen 2026.

Föreningens resultat och kassaflöde för 2025 var i huvudsak i linje med prognos och budget. Detta trots vissa extra kostnader kopplade till extern konsult hjälp (ca 75 tkr) vid utredningen om en eventuell sammanslagning med BRF Södra Parken 3 samt den tillfälligt sänkta avgiften under kvartal 4.

Inför 2026 har budgetarbetet resulterat i att avgiften förblir oförändrad jämfört med nivån under kvartal 1–3 år 2025. Den tillfälliga sänkningen under kvartal 4 gjordes för att harmonisera likviditet och låneskuld mellan de två föreningarna som ett led i förberedelserna för ett eventuellt samgående. Då sammanslagningen inte genomfördes återgick styrelsen till sin tidigare ekonomiska strategi, vilket innefattar val av förvaltningsform, amorteringsnivåer och avsättning till underhållsfond. Förvaltningskostnaderna för 2026 har kunnat sänkas, liksom vissa övriga serviceavtal.

Avgiften fastställdes därför till samma nivå som ursprungligen budgeterats för 2025.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 % och sedan sänktes 2025-10-01 till 610 kr/kvm pga planerad fusion med grannföreningen.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 478	3 341	2 957	2 847
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 290	- 1 232	- 1 718	- 1 470
Förändring av underhållsfond	335	350	300	252
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	342	385	-50	245
*Sparande kr/kvm	175	171	61	138
Sparande bostadsrätter kr/kvm	208	202	72	163
Soliditet, %	87	87	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	753	755	679	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67	71	72	71
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	703	712	636	606
*Driftkostnad kr/kvm	292	319	330	306
*Energikostnad kr/kvm	168	172	181	178
*Ränta kr/kvm	188	184	159	94
Ränta bostadsrätter kr/kvm	223	218	188	111
*Avsättning till underhållsfond kr/kvm	89	89	76	76
Avsättning till underhållsfond bostadsrätter kr/kvm	105	105	90	90
*Skuldsättning kr/kvm	8 840	8 982	9 082	9 243
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 470	10 638	10 756	10 947
Räntekänslighet (%)	14.9	14.9	16.9	18
Snittränta, (%)	2.13	2.05	1.75	1.02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Föreningen använder en ny beräkningsgrund från 2024 för total area än vad man tidigare använt. Garageyta ingår tillsammans med bostadsyta till totalarean. För att nyckeltalen ska vara jämförbara med år 2022-2023 har även totalarea för dessa år använts.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm, sparande kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund respektive bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	244 438 000	1 135 380	- 5 108 686	- 1 232 069
Disposition enligt föreningsstämma			-1 232 069	1 232 069
Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 915	14 915	
Årets resultat				- 1 290 082
Vid årets slut	244 438 000	1 470 465	- 6 675 840	- 1 290 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 340 755
Årets resultat före fondändring	- 1 290 082
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 915
Summa över/underskott	- 7 965 922

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 965 922
Totalt	- 7 965 922

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 749 825

2 589 000

Övriga rörelseintäkter

3

727 677

752 290

Summa rörelseintäkter

3 477 502

3 341 290

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 206 695

-1 316 063

Övriga kostnader

5

-854 838

-678 701

Personalkostnader

6

-3 500

103 493

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 967 434

-1 967 434

Summa rörelsekostnader

-4 032 467

-3 858 705

RÖRELSERESULTAT

-554 965

-517 415

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 748

12 842

Räntekostnader och liknande resultatposter

-743 865

-727 496

Summa finansiella poster

-735 117

-714 654

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 290 082

-1 232 069

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 290 082

-1 232 069

ÅRETS RESULTAT

-1 290 082

-1 232 069





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	272 044 594	274 012 028
Summa materiella anläggningstillgångar		272 044 594	274 012 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		272 044 594	274 012 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 454	54 668
Övriga fordringar		31 289	83 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 675	165 952
Summa kortfristiga fordringar		179 418	303 974
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 160 321	1 076 531
Summa kassa och bank		1 160 321	1 076 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 739	1 380 505
SUMMA TILLGÅNGAR		273 384 333	275 392 533





Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 438 000	244 438 000
Underhållsfond		1 470 465	1 135 380
Summa bundet eget kapital		245 908 465	245 573 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 675 840	-5 108 686
Årets resultat		-1 290 082	-1 232 069
Summa fritt eget kapital		-7 965 922	-6 340 755
SUMMA EGET KAPITAL		237 942 543	239 232 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	23 653 269	12 085 303
Summa långfristiga skulder		23 653 269	12 085 303
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 653 269	12 085 303
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	11 274 340	23 403 981
Leverantörsskulder		167 071	205 408
Skatteskulder		18 500	0
Övriga skulder		-5 726	4 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	334 336	460 364
Summa kortfristiga skulder		11 788 521	24 074 605
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 788 521	24 074 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 384 333	275 392 533



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-554 965	-517 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 967 434	1 967 434
Summa		1 412 469	1 450 020
Erhållen ränta		8 747	12 841
Erlagd ränta		-743 865	-727 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		677 352	735 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		124 556	-84 655
Förändring av rörelseskulder		-156 443	95 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		645 465	746 130
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-561 675	-392 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-561 675	-392 661
Årets kassaflöde		83 790	353 469
Likvida medel vid årets början		1 076 531	723 062
Likvida medel vid årets slut		1 160 321	1 076 531



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder	2 343 864	2 376 000
----------------------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage	405 961	213 000
------------------------	---------	---------

Totalt årsavgifter och hyror

2 749 825	2 589 000
-----------	-----------

I posten hyror p-platser/garage har man under 2025 ändrat redovisningsprincip för utdelning från samfällighetsföreningen Lanterninen, där utdelning nu intäktsförs samma år som den utbetalas.



Not 3. Övriga rörelseintäkter

2025

2024

Övriga rörelseintäkter

El	167 628	172 528
Försäkringsersättningar	0	60 360
Överlåtelseavgifter	5 843	0
Övriga intäkter	554 206	519 402

727 677

752 290

Totalt övriga rörelseintäkter

727 677

752 290

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 553 011 kr i form av vidarefaktureringar och 1 176 kr i pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

2025

2024

Driftskostnader

El	212 893	220 667
Uppvärmning	342 397	375 202
Vatten och avlopp	109 421	82 137
Avfallshantering	36 461	37 295
Teknisk förvaltning	226 252	261 498
Serviceavtal	13 216	12 674
Besiktningsskostnader	5 588	93 765
Snöröjning	28 062	46 855
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 480	12 560
Bredband	54 626	52 642
Kabel-TV	25 102	25 934
Försäkringar	41 591	35 717
Förbrukningsmaterial	7 356	5 249
Övriga driftkostnader	11 715	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 500	0

1 155 661

1 262 195

Reparationer

Huskropp	15 675	0
Hiss	2 384	0
P-platser/garage	0	44 600
Markytor	6 480	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 353	0
VA & sanitet, installationer	0	4 950
Värme, installationer	5 871	0
Ventilation, installationer	0	4 318
El, installationer	4 356	0

36 119

53 868

Planerat underhåll

Hiss	14 915	0
------	--------	---

Totalt fastighetskostnader

1 206 695

1 316 063



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	153 402	122 771
Revision		
Revision	29 188	30 591
Kommunikation		
Tele och post	3 399	1 914
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 395	0
Kontorsmateriel och trycksaker	1 515	1 608
Bankkostnader	3 237	1 409
IT-tjänster	7 375	7 375
Övriga externa tjänster	90 699	4 375
Övriga externa kostnader	562 628	508 658
	668 849	523 425
Totalt övriga kostnader	854 838	678 701

I posten övriga externa kostnader ingår det under 2025, 560 665 kr i form av vidarefaktureringar.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	0	-78 750
Utbildning	3 500	0
	3 500	-78 750
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	0	-24 743
	3 500	-103 493

Styrelsen har beslutat att inte betala ut något styrelsearvode från 2023, varför ursprungligt reserverat belopp vänds och skapar en positiv kostnad för 2024.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 967 434	1 967 434
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 967 434	1 967 434



Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

196 743 400

196 743 400

Mark

84 318 600

84 318 600

Utgående anskaffningsvärden

281 062 000

281 062 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 7 049 972

- 5 082 538

Årets avskrivning på byggnader

- 1 967 434

- 1 967 434

Utgående avskrivningar

-9 017 406

-7 049 972

Utgående redovisat värde

272 044 594

274 012 028

Varav

Byggnader

187 725 994

189 693 428

Mark

84 318 600

84 318 600

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

96 850 000

89 000 000

Taxeringsvärde mark

26 000 000

33 000 000

122 850 000

122 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

121 000 000

122 000 000

Lokaler

1 850 000

0

122 850 000

122 000 000

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

110 800 000

110 800 000

I eget förvar

0

0

Summa:

110 800 000

110 800 000

Eventualförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Eventualförpliktelser

0

0

Summa:

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna intäkter

67 994

53 297

Förutbetalda kostnader

34 681

112 655

Summa

102 675

165 952

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

881 922

1 075 964

Affärskonto Handelsbanken

278 399

567

Summa

1 160 321

1 076 531

Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

11 274 340

23 403 981

Förfaller 2-5 år från balansdagen

23 653 269

12 085 303

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

34 927 609

35 489 284



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	2,77 %	-135 000	11 125 000	11 260 000
Stadshypotek	2028-03-01	3,04 %	-397 335	11 717 306	12 114 641
Stadshypotek	2029-03-30	1,05 %	-29 340	12 085 303	12 114 643
Summa skulder till kreditinstitut			-561 675	34 927 609	35 489 284

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	951
Förutbetalda intäkter	240 302	253 380
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 500
Upplupna driftskostnader	64 034	176 533
Summa	334 336	460 364

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 20 % för att komma tillbaka till samma nivå på årsavgifter som innan sänkning 2025-10-01 pga planerad fusion.



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Yngve Stade
Ordförande

Thomas Limerick
Ledamot

Gustaf Lilliehöök
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 21:46

SENT BY OWNER:

Tova Andersson • 16.03.2026 17:33

DOCUMENT ID:

rJWPIW2Hq-l

ENVELOPE ID:

r1DxbnS5-l-rJWPIW2Hq-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark.pdf

17 pages

SHA-512:

1e4becb14ffd03df3b14300e4afd1885308a821d10194b9
3e2bb8ec19b07dc972df40c1c9c21659f40491c0d767c7
5dd3269530a13be3cc4db4513b8b0c52530

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
THOMAS LIMERICK	 Signed	16.03.2026 21:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.03.2026 21:06	Low	
YNGVE STADE	 Signed	17.03.2026 12:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2026 12:06	Low	
Gustaf Lilliehöök	 Signed	17.03.2026 17:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.03.2026 21:45	Low	
HANS OLOF KALLIN	 Signed	17.03.2026 21:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2026 19:29	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark
Org.nr 769636-2560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 de 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. De 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

Mina 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av digital signering

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 21:42

SENT BY OWNER:

Hans Kallin · 17.03.2026 19:57

DOCUMENT ID:

rJ-cWEXv9Wg

ENVELOPE ID:

H1tbVXDcbe-rJ-cWEXv9Wg

DOCUMENT NAME:

SP2 Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

fdbb1f1ee6dd531af8d4ecd4a34117c4be0b43ebb15d05
852fc97a1877948a7bdf670a71028f7ca6e927710df1917
854cb5c5b48ab5ffa809bbcd4d3cadd13cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS OLOF KALLIN	 Signed	17.03.2026 21:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2026 21:41	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed