

Brf Norra Parken 1 i Näsby

Slottspark

Org.nr: 769636-2644

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Norra Parken 1 i Näsby Slottspark, organisationsnummer 769636-2644, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Täby har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Säte

Föreningens säte är i Täby

Beskattning

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.
På stämman deltog 42 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Eva Hamrefors	Ordförande från dec 2024
Ledamot	Anders Hedebrant	
Ledamot	Lars H Hemmingsson	
Ordförande	Urban Karlström	Ordförande, avgick dec 2024
Ledamot	Angelica Schätz	
Suppleant	Anneli Nyblin Ekelund	
Suppleant	Filip Hansson	
Suppleant	Susanna Spångberg	

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av styrelseledamöterna

Valberedning

Valberedning har varit Jan Ericsson, Karin Delin (avgick februari 2025) och Mats Thorslund

Revisor

Auktoriserad revisor Alexander Palmér
Lidhed & Partners Revision

Information om fastigheten

Föreningen består av åtta flerfamiljsbostäder samt två parhus på Fänrikens Gata, samt 52 parkeringsplatser, varav 15 är upplåtna genom servitut vid Barockparken.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg tecknad hos Trygg-Hansa

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Garage och P-platser
	Antal	Total yta m²	Antal platser
Summa	55	5 306	52

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-16
Underhållsplanens tidshorisont: Fram till 2073

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Närmaste fem åren främst besiktning hissar, filterbyten och andra mindre underhållsåtgärder.		
Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete att noggrant följa utvecklingen av el- och värmepriser, inflation och det allmänna ränteläget (det sista extra viktigt eftersom två av föreningens lån löpt med rörlig ränta sedan september 2024).

Terminskontrakt på el tecknades 2023 för kvartal 4, 2023 och kvartal 1, 2024. Under resterande del av 2024 har avtalsformen varit rörligt elpris och efter inhämtande av offerter tecknades avtal med Vattenfall för elleveranser från oktober (Ellevio är ägare av elnätet och här kan vi inte välja leverantör).

Vår leverantör av fastighets- och ekonomitjänster har alltsedan driftstart 2020 varit SVEFAB. Vi har varit nöjda med SVEFAB's arbete men styrelsen beslutade ändå att det var dags göra en ny upphandling vilket inleddes under första kvartalet. Detta resulterade i att vi från 1 juni bytte leverantör för fastighets- och teknisk service till Jakobsen Properties AB och från 1 juli fördes ekonomitjänsterna över till Jakobsen Ekonomi AB. Övergången har fungerat smidigt och vi är hittills väldigt nöjda med deras tjänster. Nytt avtal tecknades också för snöröjning med Sweax AB (tidigare avtal var med SVEFAB).

Mindre arbeten med flytt av häckar och viss nyplantering av buskar har skett under året.

Avtalet med Serneke innehåller en garantitid på 5 år från slutbesiktningsdatum 2020-05-15. Mot slutet av året inledde styrelsen därför arbetet med planering av 5-års besiktning som var tänkt att ske under andra kvartalet 2025. Tyvärr kom meddelande i början av 2025 att Serneke försatts i konkurs. Det är praxis att entreprenören tecknar så kallad fullgörandeförsäkring för brister som framkommer under garantitiden men sådan försäkring tecknades endast för en tid av 2 år. Detta innebär att det inte finns någon motpart att ställa eventuella krav mot varför någon 5-års besiktning inte kommer äga rum.

Styrelsen har haft fortsatt kontakt med de övriga bostadsrättsföreningarna i området och delat information om verksamheten och eventuella samarbeten.

Styrelsen har under året kontinuerligt informerat medlemmarna i olika frågor via Boappa.

Per den 1 januari 2025 höjdes månadsavgiften med 4 % för att kompensera för ökade kostnader inom ett antal områden.

Medlemsinformation

94 medlemmar vid räkenskapsårets början.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 95

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 713	4 318	3 899	3 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 632	- 1 932	- 1 564	- 1 630
Soliditet ¹ , %	86	86	86	86
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	712	672	584	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 459	10 538	10 617	
Sparande / kvm	153	96	163	
Räntekänslighet	15	16	18	
Energikostnad / kvm	286	286	248	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	83	80	
Taxeringsvärde	224 000 000	224 000 000	224 000 000	173 600 000

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. .

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	271 680 000	91 020 000	462 400	- 4 874 762	- 1 931 536	356 356 102
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			224 000	-224 000		0
Balanseras i ny räkning				- 1 931 536	1 931 536	0
Årets resultat					- 1 631 918	- 1 631 918
Belopp vid årets utgång	271 680 000	91 020 000	686 400	- 7 030 298	- 1 631 918	354 724 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 030 298
Årets resultat	- 1 631 918
Totalt	- 8 662 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 000
Balanseras i ny räkning	- 8 886 216
Totalt	- 8 662 216

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	4 713 490	4 318 201
Övriga rörelseintäkter		30 546	199 359
Summa rörelseintäkter		4 744 036	4 517 560

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-2 429 672	-2 685 220
Administration och förvaltning	4	-186 326	-114 904
Personalkostnader	5	0	-65 542
Avskrivningar		-2 441 820	-2 441 820
Summa rörelsekostnader		-5 057 818	-5 307 486

RÖRELSERESULTAT

-313 782 **-789 926**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 047	8 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 336 183	-1 150 587
Summa finansiella poster		-1 318 136	-1 141 610

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 631 918 **-1 931 536**

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 631 918 **-1 931 536**

ÅRETS RESULTAT

-1 631 918 **-1 931 536**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	409 912 588	412 323 340
Inventarier, verktyg och installationer	7	78 493	109 561
Summa materiella anläggningstillgångar		409 991 081	412 432 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		409 991 081	412 432 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 956	0
Övriga fordringar		544	10 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 071	108 957
Summa kortfristiga fordringar		181 571	119 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 083 264	667 849
Summa kassa och bank		1 083 264	667 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 264 835	787 739
SUMMA TILLGÅNGAR		411 255 916	413 220 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		362 700 000	362 700 000
Fond för yttre underhåll		686 400	462 400
Summa bundet eget kapital		363 386 400	363 162 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 030 298	-4 874 762
Årets resultat		-1 631 918	-1 931 536
Summa fritt eget kapital		-8 662 216	-6 806 298
SUMMA EGET KAPITAL		354 724 184	356 356 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	17 649 250	17 649 250
Summa långfristiga skulder		17 649 250	17 649 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 649 250	17 649 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		251 881	248 305
Övriga skulder		5 141	4 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		779 460	697 081
Skulder till kreditinstitut	8	37 846 000	38 265 000
Summa kortfristiga skulder		38 882 482	39 215 288
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		38 882 482	39 215 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		411 255 916	413 220 640

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-313 782	-789 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 441 820	2 441 820
Summa	2 128 038	1 651 894
Erhållen ränta	18 047	8 977
Erlagd ränta	-1 336 183	-1 150 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	809 902	510 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-61 680	75 231
Minskning/ökning av rörelseskulder	86 194	18 685 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	834 416	19 270 932
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Omklassificering lång/kort skuld		-18 654 000
Amortering av låneskulder	-419 000	-419 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 000	-19 073 000
Årets kassaflöde	415 416	197 932
Likvida medel vid årets början	667 849	469 917
Likvida medel vid årets slut	1 083 265	667 849

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och vägledning BFNAR 2023:1

Avskrivning

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter	3 779 642	3 565 749
Hyresintäkter		
P-platser	332 676	276 300
Digitala tjänster	142 740	122 100
	475 416	398 400
Övriga intäkter		
Vatten	23 070	13 600
El	344 866	264 935
Värme	90 495	75 517
	458 431	354 052
Totalt nettoomsättning	4 713 490	4 318 201

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	506 517	482 963
Uppvärmning	791 037	889 292
Vatten och avlopp	217 679	147 359
Sophämtning	112 232	97 674
	1 627 465	1 617 288
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	36 181
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	73 756	98 502
Fastighetsstäd	76 441	79 741
Skötsel utemiljö	160 744	198 005
Snöröjning/sandning	116 860	188 958
Serviceavtal	32 416	23 402
Övriga fastighetskostnader	4 556	12 933
	464 773	601 541
Distribuerade servicetjänster		
Digitala tjänster	139 196	134 696
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	72 460	65 165
Förbrukningsmaterial & inventarier	15 511	0
	87 971	65 165
Reparationer		
Reparationer	110 268	230 349
Totalt operativ drift och underhåll	2 429 672	2 685 220

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsemöten	7 550	0
Föreningsstämma	6 000	0
	13 550	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 230	14 000
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	72 978	70 198
Extra ekonomisk förvaltning	6 987	0
Medlemsavgifter	15 730	0
	95 695	70 198
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	19 686	0
Konsultarvode	12 500	0
	32 186	0
Revision		
Revisionsarvode	22 150	24 344
Kommunikation		
IT-tjänster	4 938	0
Övriga kostnader		
Övriga kostnader	11 577	6 362
Totalt administration och förvaltning	186 326	114 904

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	0	52 480
Sociala kostnader	0	13 062
	0	65 542
Totalt personalkostnader	0	65 542

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	420 767 500	420 767 500
Utgående anskaffningsvärden	420 767 500	420 767 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 444 160	- 6 033 408
Årets avskrivningar	- 2 410 752	- 2 410 752
Utgående avskrivningar	-10 854 912	-8 444 160
Utgående redovisat värde	409 912 588	412 323 340

I anskaffningsvärden ingår mark med 179 702 785 kr.

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	156 088	156 088
Utgående anskaffningsvärden	156 088	156 088
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 46 527	- 15 459
Årets avskrivningar	- 31 068	- 31 068
Utgående avskrivningar	- 77 595	- 46 527
Utgående redovisat värde	78 493	109 561

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2028-09-01	1,240 %	17 649 250	17 649 250
Stadshypotek	2025-03-03	2,953 %	18 354 000	18 773 000
Stadshypotek	2025-09-01	2,953 %	19 492 000	19 492 000
Summa skulder till kreditinstitut			55 495 250	55 914 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-37 846 000	-38 265 000
			17 649 250	17 649 250

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga.

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut består av lån att omförhandla nästa räkenskapsår 37 846 000kr

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
Summa:	175 000 000	175 000 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eva Hamrefors
Ordförande

Anders Hedebrant
Ledamot

Lars H Hemmingsson
Ledamot

Angelica Schätz
Ledamot

Anneli Nyblin Ekelund
Ledamot

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

Alexander Palmér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 07:20

SENT BY OWNER:

Alexander Palmér • 24.04.2025 21:35

DOCUMENT ID:

r1gmFzz_Jge

ENVELOPE ID:

HJftMf_yex-r1gmFzz_Jge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Norra Parken 1 i Näsby Slottspark 241231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Håkan Hemmingsson larsh48@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 22:22 24.04.2025 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/15) IP: 151.177.1.1
ANDERS HEDEBRANT anders.hedebrant@telia.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 23:21 24.04.2025 23:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/29) IP: 151.177.3.45
EVA HAMREFORS eva.hamrefors@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 07:27 25.04.2025 07:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/24) IP: 172.226.50.31
ROSY ANGELIKA SCHÄTZ schatzangelica@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 08:37 25.04.2025 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/28) IP: 188.149.239.91
ANNELI NYBLIN EKELUND anneli.ekelund@telia.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 17:56 25.04.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/29) IP: 188.149.255.3
ALEXANDER PALMÉR alexander.palmer@lidhedrevision.se	 Signed Authenticated	26.04.2025 07:20 26.04.2025 07:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/07) IP: 85.225.225.45

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