

Brf Norra Parken 1 i Näsby

Slottspark

Org.nr: 769636-2644

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Styrelsen för Brf Norra Parken 1 i Näsby Slottspark, organisationsnummer 769636-2644, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-05-19.
På stämman deltog 35 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Eva Hamrefors
Ledamot	Anders Hedebrant
Ledamot	Lars H Hemmingsson
Ledamot	Angelica Schätz
Ledamot	Mats Palmkvist
Suppleant	Staffan Tilly
Suppleant	Anneli Nyblin Ekelund

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Hedebrant och Anneli Nyblin Ekelund
Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av styrelsens ledamöter.

Valberedning

Valberedning har varit Jan Ericsson 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

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	Antal platser
Summa	55	5 306		52

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-16. Uppdatering kommer ske under första halvåret 2026 i samband med övergång till redovisning enligt K3.

Underhållsplanens tidshorisont: Fram till 2073

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Närmaste fem åren främst besiktning hissar, filterbyten, rengöring av tak och andra mindre underhållsåtgärder.		

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).

I förra årets Förvaltningsberättelse nämndes att planen var att under andra kvartalet genomföra 5-års besiktning av våra hus. Serneke sattes i konkurs i början av 2025 och tyvärr hade Serneke bara tecknat fullgörandeförsäkring för en tid av 2 år för brister som framkommer under garantitiden. Eftersom det därmed inte fanns någon part att ställa krav på genomfördes inte någon 5-årsbesiktning.

För att få en bättre balans mellan lån till fast och rörlig ränta beslutade styrelsen i februari att binda ett av de tre lånen på två år. Av not 7 framgår att detta innebär att lånet på 19,492 tkr löper med ränta som sätts om var tredje månad, lånet på 17 935 tkr löper med fast ränta till 1 mars 2027 och lånet på 17,649 tkr löper med fast ränta till 1 september 2028.

I samband med att våra hus färdigställdes 2020 tecknades ett 5-årigt garanti- och serviceavtal med Element Hiss. Under våren 2025 gjordes en upphandling av serviceavtal för våra åtta hissar. Fyra företag, däribland Element Hiss, bjöds in att lämna offert och efter utvärdering beslutades teckna avtal med Hissen AB från april. Vi har framför allt under hösten/vintern haft många avbrott där hissar slutat fungera och krävt insatser från Hissen AB. Efter påtryckningar från styrelsen har Hissen AB tagit hjälp av Element Hiss och tidigt 2026 har givare till hissbromsarna bytts i några hus och efter detta har läget stabiliserats. Intressant notera är att flera andra föreningar i Slottsparken med samma hissfabrikat haft liknande problem.

Under hösten genomfördes en upphandling av el. Efter utvärdering beslutade styrelsen att teckna avtal med Skellefteå Kraft. Avtalat pris är rörligt och avtalet löper med 3 månaders uppsägning (Ellevio äger elnätet och här kan vi inte välja leverantör).

Vi har konstaterat ett bristfälligt utförande i tätskiktet på kortsidan av de översta balkongernas kantanslutning. Det här kan medföra fuktskador på underliggande yttervägg nedanför dessa balkongers kortsidor (totalt 16 lokala platser) men hittills är endast 3 stycken skador konstaterade. Det här skulle normalt varit ett garantiärende men pga Sernekes konkurs måste föreningen bekosta nödvändiga åtgärder själv. Kostnaden för att åtgärda detta är inte känd ännu men efter konsultationer med extern expertis bedömer vi att det kommer handla om betydande belopp.

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 2026 höjdes månadsavgiften med 6 %.

Medlemsinformation

95 medlemmar vid räkenskapsårets början.

17 medlemmar har utträtt ur föreningen.

17 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 95

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 870	4 713	4 318	3 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 424	- 1 632	- 1 932	- 1 564
Soliditet ¹ , %	86	86	86	86
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	806	712	672	584
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 380	10 459	10 538	10 617
Sparande / kvm	192	153	96	163
Räntekänslighet	13	15	16	18
Energikostnad / kvm	254	286	286	248
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	80	83	80
Taxeringsvärde	211 800 000	224 000 000	224 000 000	224 000 000

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. 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.

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 2025, 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	686 400	- 7 030 298	- 1 631 918	354 724 184
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			224 000	-224 000		0
Balanseras i ny räkning				- 1 631 918	1 631 918	0
Årets resultat					- 1 424 164	- 1 424 164
Belopp vid årets utgång	271 680 000	91 020 000	910 400	- 8 886 216	- 1 424 164	353 300 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 886 217
Årets resultat	- 1 424 164
Totalt	- 10 310 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 000
Balanseras i ny räkning	- 10 534 381
Totalt	- 10 310 381

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

4 869 706

4 713 490

Övriga rörelseintäkter

28 252

30 546

Summa rörelseintäkter

4 897 958

4 744 036

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

3

-2 447 349

-2 429 672

Administration och förvaltning

4

-198 779

-186 326

Avskrivningar

-2 441 820

-2 441 820

Summa rörelsekostnader

-5 087 948

-5 057 818

RÖRELSERESULTAT

-189 990

-313 782

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

13 816

18 047

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 247 990

-1 336 183

Summa finansiella poster

-1 234 174

-1 318 136

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 424 164

-1 631 918

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 424 164

-1 631 918

ÅRETS RESULTAT

-1 424 164

-1 631 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	407 501 836	409 912 588
Inventarier, verktyg och installationer	6	47 425	78 493
Summa materiella anläggningstillgångar		407 549 261	409 991 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		407 549 261	409 991 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 956
Övriga fordringar		398	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 699	170 071
Summa kortfristiga fordringar		225 097	181 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 608 399	1 083 264
Summa kassa och bank		1 608 399	1 083 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 833 496	1 264 835
SUMMA TILLGÅNGAR		409 382 757	411 255 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		362 700 000	362 700 000
Fond för yttre underhåll		910 400	686 400
Summa bundet eget kapital		363 610 400	363 386 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 886 217	-7 030 298
Årets resultat		-1 424 164	-1 631 918
Summa fritt eget kapital		-10 310 381	-8 662 216
SUMMA EGET KAPITAL		353 300 019	354 724 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	35 165 250	17 649 250
Summa långfristiga skulder		35 165 250	17 649 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 165 250	17 649 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		183 575	251 881
Övriga skulder		3 221	5 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		819 691	779 460
Skulder till kreditinstitut	7	19 911 001	37 846 000
Summa kortfristiga skulder		20 917 488	38 882 482
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 917 488	38 882 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		409 382 757	411 255 916

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-189 990	-313 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 441 820	2 441 820
Summa	2 251 830	2 128 038
Erhållen ränta	13 816	18 047
Erlagd ränta	-1 247 990	-1 336 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 017 656	809 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-43 527	-61 680
Minskning/ökning av rörelseskulder	-29 995	86 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	944 134	834 416
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Omklassificering lång/kort skuld		
Amortering av låneskulder	-419 000	-419 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 000	-419 000
Årets kassaflöde	525 134	415 416
Likvida medel vid årets början	1 083 265	667 849
Likvida medel vid årets slut	1 608 399	1 083 265

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

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter	3 930 883	3 779 642
Hysesintäkter		
P-platser	348 198	332 676
Digitala tjänster	143 220	142 740
	491 418	475 416
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	5 262	0
Vatten	29 890	23 070
El	343 129	344 866
Värme	69 124	90 494
	447 405	458 431
Totalt nettoomsättning	4 869 706	4 713 490

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	473 888	506 517
Uppvärmning	656 413	791 037
Vatten och avlopp	219 846	217 679
Sophämtning	123 352	112 232

1 473 499 **1 627 465**

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	46 170	0
----------------	--------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	56 655	73 756
Fastighetsstäd	67 356	76 441
Skötsel utemiljö	155 801	160 744
Snöröjning/sandning	31 866	116 860
Serviceavtal	49 663	32 416
Övriga fastighetskostnader	0	4 556

361 341 **464 773**

Distribuerade servicetjänster

Digitala tjänster	141 232	139 196
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	80 053	72 460
Förbrukningsmaterial & inventarier	1 374	15 511

81 427 **87 971**

Reparationer

Reparationer	343 681	110 268
--------------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

2 447 349 **2 429 672**

Not 4. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten
Föreningsstämma

2025	2024
9 790	7 550
6 000	6 000
15 790	13 550

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

6 230	6 230
-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning
Medlemsavgifter

74 318	72 978
6 406	6 987
12 356	15 730
93 080	95 695

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning
Konsultarvode

40 711	19 686
0	12 500
40 711	32 186

Revision

Revisionsarvode

28 594	22 150
--------	--------

Kommunikation

IT-tjänster

4 938	4 938
-------	-------

Övriga kostnader

Övriga kostnader

9 436	11 577
-------	--------

Totalt administration och förvaltning

198 779	186 326
----------------	----------------

Not 5. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

2025-12-31	2024-12-31
420 767 500	420 767 500

Utgående anskaffningsvärden

420 767 500	420 767 500
--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar

- 10 854 912	- 8 444 160
- 2 410 752	- 2 410 752

Utgående avskrivningar

-13 265 664	-10 854 912
--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde

407 501 836	409 912 588
--------------------	--------------------

I anskaffningsvärden ingår mark med 179 702 785 kr.

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

2025-12-31	2024-12-31
156 088	156 088

Utgående anskaffningsvärden

156 088	156 088
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar

- 77 595	- 46 527
- 31 068	- 31 068

Utgående avskrivningar

- 108 663	- 77 595
------------------	-----------------

Utgående redovisat värde

47 425	78 493
---------------	---------------

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-01	1,240 %	17 649 250	17 649 250
Stadshypotek	2027-03-01	2,740 %	17 935 000	18 354 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,299 %	19 492 000	19 492 000
Summa skulder till kreditinstitut			55 076 250	55 495 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 911 000	-37 846 000
			35 165 250	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 19 492 000kr och amortering 419 000 kr.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

Eva Hamrefors
Ordförande

Anders Hedebrant
Ledamot

Lars H Hemmingsson
Ledamot

Angelica Schätz
Ledamot

Mats Palmkvist
Ledamot

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

Alexander Palmér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 20:54

SENT BY OWNER:

Alexander Palmér · 10.04.2026 19:14

DOCUMENT ID:

SkKZx383be

ENVELOPE ID:

BJuWx28n-e-SkKZx383be

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 20251231 Brf Norra Parken 1 i Näsby Slottspark.pdf

15 pages

SHA-512:

01406315bfa1c368bb2b6fe589184a5791ead9695d0965876128e8914851e43ba44d160ae1d98c6a3abd495f1ea19ad1723c23752d6fa4ce8034420e17661351

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
ANDERS HEDEBRANT anders.hedebrant@telia.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 21:06 10.04.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/29) IP: 94.191.136.228
ROSY ANGELIKA SCHÄTZ schatzangelica@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 07:43 11.04.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/28) IP: 188.148.250.186
EVA HAMREFORS eva.hamrefors@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 10:06 10.04.2026 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/24) IP: 172.226.49.40
Lars Håkan Hemmingsson larsh48@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 16:48 11.04.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/15) IP: 188.148.246.226
Mats Erik Palmkvist Dsmatsp@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:20 13.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/06) IP: 188.148.247.120
Alexander Erik Palmér alexander.palmer@lidhedre vision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:54 11.04.2026 06:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/07) IP: 104.28.31.65

* 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