

Årsredovisning

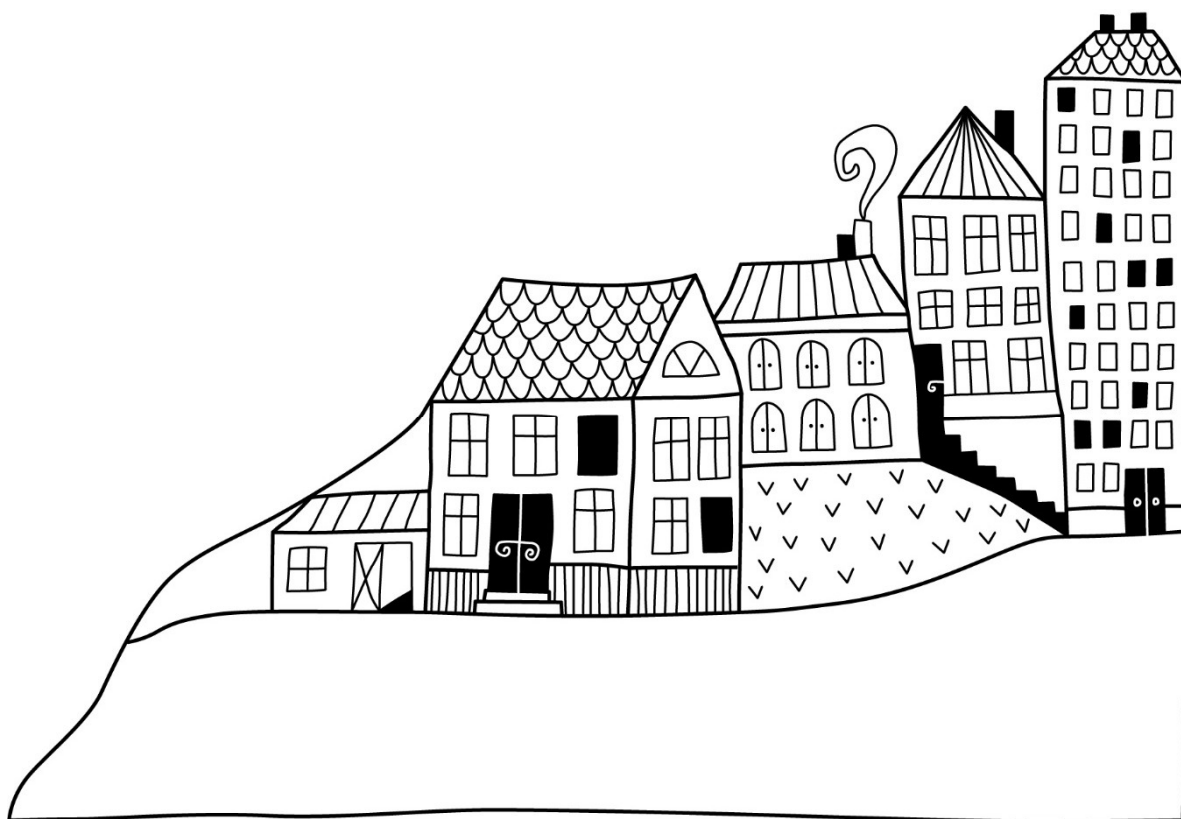
2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Nya Parken 1 i Norrköping
Org nr: 769626-8346



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nya Parken 1 i Norrköping upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 521% till 40%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 294 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norrköping Läktaren 2 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 71 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adress är Södra Promenaden 36-40 samt Albrektsvägen 169-171 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	1,5 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
2	7	18	36	8	71

Dessutom tillkommer

Styrelserum	Lokaler	Garage*
1	1	63

*Garageplatserna förvaltas av Nyap 2 AB.

Total bostadsarea 4 481 m²

Lokaler hyresrätt 102 m²

Garagelokaler 1 565 m²

Total lokalarea 1 667 m²

Årets taxeringsvärde	137 743 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 890 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Campino	102	2027-03-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tele 2	Bredband, TV och telefoni
Riksbyggen	Underhållsplanering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Alt Hiss	Hisservice
Hörmann	Garageport
Assemblin	Administration laddstolpar
TK Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 360 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till 3 563 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 356 tkr. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 646 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Injustering ventilation	2018	47 tkr
Installationer ljuddämpning	2021	28 tkr
Byte armaturer i trapphus	2023	330 tkr
Garage	2024	445 tkr

Planerat underhåll	År
Omfärgning putsfasad	2026
Rensning ventilationskanaler frånluft	2026
Lekplats	2026

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Lundin	Ordförande	2026
Alexander Ljungman	Ledamot	2026
Helena Gustafsson	Ledamot	2027
Erik Flodin	Ledamot	2027
Daniel Roman	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Beata Malmgren	Suppleant	2026
Saliba Saliba	Suppleant	2026
William Sandström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Peter Höglund	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Catharina Oskarsson

Valberedning

Camilla Allequist
 Kjell Karlsson
 Siv Amneklev

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

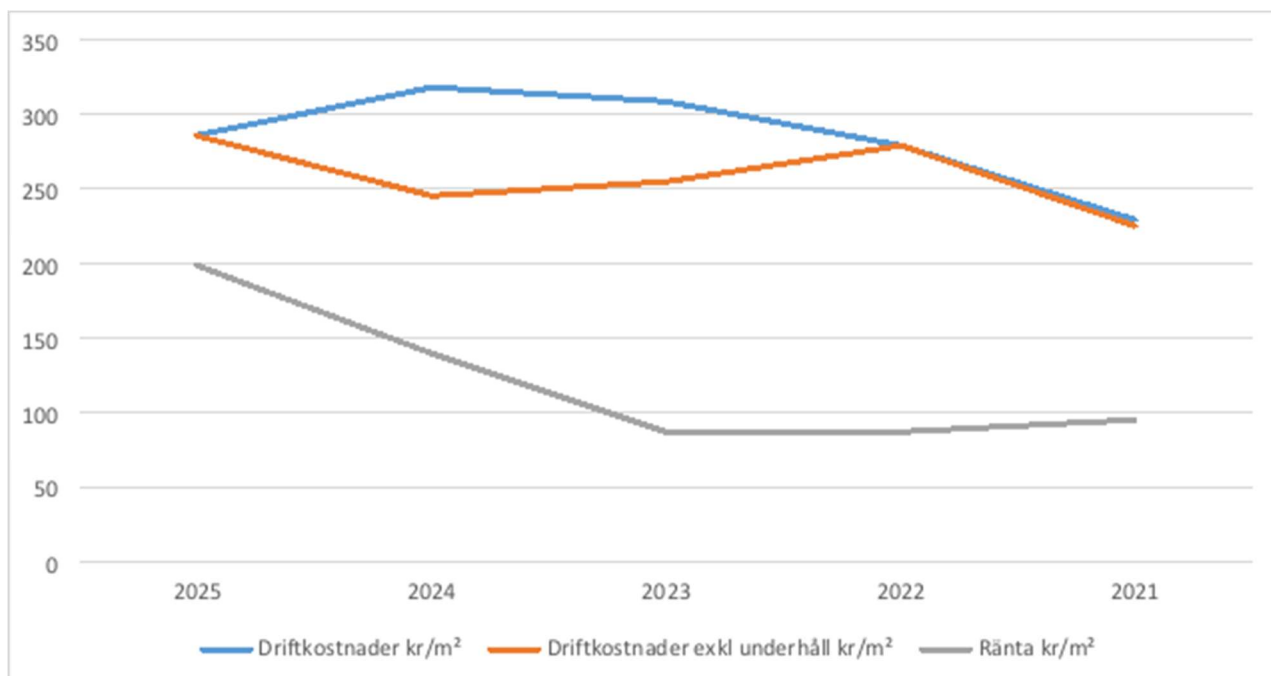
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 729	4 513	4 160	3 831	3 788
Resultat efter finansiella poster*	-39	-9	148	-14	177
Resultat exkl avskrivningar	1 294	1 333	1 480	1 308	1 477
Soliditet %*	68	68	68	67	67
Likviditet %	40	500	31	369	359
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	83	82	81	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	879	839	767	696	695
Driftkostnader kr/kvm	286	317	309	278	229
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	286	245	255	278	225
Energikostnad kr/kvm*	129	125	140	140	115
Underhållsfond kr/kvm	927	821	792	735	625
Sparande kr/kvm*	211	288	294	213	245
Ränta kr/kvm	198	139	86	87	94
Skuldsättning kr/kvm*	8 562	8 694	8 798	8 902	9 006
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 747	11 928	12 071	12 214	12 357
Räntekänslighet %*	13,4	14,2	15,7	17,5	17,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett förbrukat kapital beroende på höga räntekostnader. Styrelsen ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	112 580 000	5 050 428	-2 873 200	-8 558
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 558	8 558
Reservering underhållsfond		646 000	-646 000	
Årets resultat				-38 562
Vid årets slut	112 580 000	5 696 428	-3 527 758	-38 562

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 881 758
Årets resultat	-38 562
Årets fondreservering enligt stadgarna	-646 000
Summa	-3 566 320

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 566 320**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 729 168	4 513 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 537	12 994
Summa rörelseintäkter		4 733 705	4 526 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 755 381	-1 949 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 049	-434 783
Personalkostnader	Not 6	-232 802	-106 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 332 730	-1 332 730
Summa rörelsekostnader		-3 631 962	-3 824 092
Rörelseresultat		1 101 743	701 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 174	148 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 241 479	-858 686
Summa finansiella poster		-1 140 305	-710 551
Resultat efter finansiella poster		-38 562	-8 558
Resultat före skatt		-38 562	-8 558
Årets resultat		-38 562	-8 558

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	160 481 137	161 755 117
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	297 224	355 974
Summa materiella anläggningstillgångar		160 778 361	162 111 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	71 134	71 134
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 134	71 134
Summa anläggningstillgångar		160 849 495	162 182 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	21 566	21 821
Fordringar hos koncernföretag		61 635	368 509
Övriga fordringar	Not 12	752	37 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	272 085	144 538
Summa kortfristiga fordringar		356 038	571 977
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 263 084	6 082 874
Summa kassa och bank		7 263 084	6 082 874
Summa omsättningstillgångar		7 619 121	6 654 852
Summa tillgångar		168 468 616	168 837 076

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 580 000	112 580 000
Fond för yttre underhåll		5 696 428	5 050 428
Summa bundet eget kapital		118 276 428	117 630 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 527 758	−2 873 200
Årets resultat		−38 562	−8 558
Summa fritt eget kapital		−3 566 320	−2 881 758
Summa eget kapital		114 710 107	114 748 670
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 835 537	52 809 955
Summa långfristiga skulder		34 835 537	52 809 955
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 804 501	639 888
Leverantörsskulder		269 988	148 057
Skatteskulder		90 330	89 800
Övriga skulder	Not 16	169 515	16 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	588 637	384 523
Summa kortfristiga skulder		18 922 971	1 278 451
Summa eget kapital och skulder		168 468 616	168 837 076

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 101 743	701 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 332 730	1 332 730
	2 434 472	2 034 723
Erhållen ränta	833	148 135
Erlagd ränta	-1 240 005	-855 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 195 301	1 327 717
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	316 280	-329 327
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	478 433	-156 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 990 014	842 366
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-809 805	-639 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-809 805	-639 888
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 180 209	202 478
Likvida medel vid årets början	6 082 874	5 880 397
Likvida medel vid årets slut	7 263 084	6 082 874

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

I årsavgifterna ingår föreningens löpande driftskostnader, räntekostnader mm.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
<i>Standardförbättringar</i>	<i>Linjär</i>	
Solskydd	Linjär	10
<i>Installationer</i>	<i>Linjär</i>	
Installation låssystem	Linjär	10
Installation Grindar	Linjär	10
Installation Laddboxar	Linjär	15
Övervakningssystem Garage	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 788 076	3 607 740
Hyror, lokaler	251 292	230 763
Hyror, garage	472 413	489 340
Hyror, övriga	0	3 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 436	-2 436
Rabatter	-14 997	-22 500
Bränsleavgifter, bostäder	6 000	4 500
Elavgifter	33 283	0
Sophämningsavgifter	19 862	31 099
IT-avgifter	147 396	147 396
Debiterad fastighetsskatt-	6 336	6 336
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 945	12 324
Fakturerade kostnader	0	4 785
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa nettoomsättning	4 729 168	4 513 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 537	12 994
Summa övriga rörelseintäkter	4 537	12 994

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-445 372
Reparationer	-359 944	-193 748
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 430	-44 900
Försäkringspremier	-82 101	-71 581
IT-avgifter	-149 906	-143 612
Serviceavtal	-31 331	-15 531
Obligatoriska besiktningar	-6 058	-5 864
Bevakningskostnader	-3 421	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 880	-44 206
Snö- och halkbekämpning	-29 380	-26 458
Förbrukningsinventarier	-16 343	-10 961
Vatten	-160 476	-161 575
Fastighetsel	-233 135	-236 241
Uppvärmning	-398 221	-369 241
Sophantering och återvinning	-140 328	-142 305
Förvaltningsarvode drift	-81 427	-38 289
Summa driftskostnader	-1 755 381	-1 949 884

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-220 061	-212 503
IT-kostnader	-216	-861
Arvode, yrkesrevisorer	-43 130	-20 479
Övriga försäljningskostnader	-3 148	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-19 273	-52 002
Kreditupplysningar	-4 824	-1 749
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 758	-10 505
Bankkostnader	-3 641	-3 634
Advokat och rättegångskostnader	0	-132 020
Summa övriga externa kostnader	-311 049	-434 783

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-161 000	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 360	-12 645
Sociala kostnader	-47 442	-19 750
Summa personalkostnader	-232 802	-106 695

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 250 570	-1 250 570
Avskrivningar Standardförbättringar	-23 410	-23 410
Avskrivning Installationer	-58 750	-58 750
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 332 730	-1 332 730

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	125 057 000	125 057 000
Mark	47 496 000	47 496 000
Standardförbättringar	234 100	234 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 787 100	172 787 100

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 944 196	-9 693 626
Standardförbättringar	-87 788	-64 378
	-11 031 984	-9 758 004
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 250 570	-1 250 570
Årets avskrivning Standardförbättringar	-23 410	-23 410
	-1 273 980	-1 273 980
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 305 964	-11 031 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	160 481 137	161 755 117

Varav

Byggnader	112 862 234	116 613 944
Mark	47 496 000	47 496 000
Standardförbättringar	122 902	146 312

Taxeringsvärden

Bostäder	133 200 000	128 400 000
Lokaler	4 543 000	4 490 000

Totalt taxeringsvärde	137 743 000	132 890 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 406 000</i>	<i>109 353 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 337 000</i>	<i>23 537 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	643 318	643 318
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	643 318	643 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-287 344	-228 594
	-287 344	-228 594
Årets avskrivningar		
Installationer	-58 750	-58 750
	-58 750	-58 750
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-346 094	-287 344
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-346 094	-287 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 224	355 974
Varav		
Installationer	297 224	355 974

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	71 134	71 134
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	71 134	71 134

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 850	3 467
Kundfordringar	13 716	18 354
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 566	21 821

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	752	1 811
Momsfordringar	0	35 298
Summa övriga fordringar	752	37 109

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	100 341	0
Förutbetalda försäkringspremier	57 740	53 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 448	54 995
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 059	35 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 497	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 085	144 538

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 293 900	4 793 900
Transaktionskonto	1 969 184	1 288 975
Summa kassa och bank	7 263 084	6 082 874

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	52 640 038	53 449 843
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-866 444	-639 888
Nästa års omförhandling av lån	-16 938 057	0
Långfristig skuld vid årets slut	34 835 537	52 809 955

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,45%	2025-03-19	18 149 394	-18 096 033	53 361	0
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-03-30	17 151 057	0	213 000	16 938 057
SWEDBANK	3,45%	2027-03-25	18 149 392	0	213 444	17 935 948
SWEDBANK	3,06%	2028-03-24	0	18 096 033	330 000	17 766 033
Summa			53 449 843	0	809 805	52 640 038

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 16 938 057 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	89 781	0
Mottagna depositioner	22 700	21 000
Skuld för moms	57 034	-4 817
Summa övriga skulder	169 515	16 183

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 687	8 213
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 905	36 115
Upplupna elkostnader	20 126	28 136
Upplupna värmekostnader	53 774	46 620
Upplupna kostnader för renhållning	27 524	3 773
Upplupna revisionsarvoden	22 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 461	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 661	261 666
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 637	384 523

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	59 891 000	59 891 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Markus Lundin

Erik Flodin

Alexander Ljungman

Helena Gustafsson

Daniel Roman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision och Rådgivning AB
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Peter Höglund
Förtroendevald revisor

BRF Nya Parken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Nya Parken 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577599582

Dokument

Brf Nya Parken 1 ÅR 2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-08 13:48:23 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2026-05-12 08:42:34 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Ljungman (AL)

alex.ljungman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Alexander Ljungman"

Signerade 2026-05-08 14:04:26 CEST (+0200)

David Roman (DR)

nils.daniel.roman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS DANIEL ROMAN"

Signerade 2026-05-08 17:34:24 CEST (+0200)

Erik Flodin (EF)

erik.flodin78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Flodin"

Signerade 2026-05-08 14:04:32 CEST (+0200)

Helena Gustafsson (HG)

y.helena.gustafsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yvonne Helena Gustafsson"

Signerade 2026-05-11 18:42:25 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577599582

Markus Lundin (ML)
markuslundin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
MARKUS ROLAND LUNDIN"
Signerade 2026-05-08 13:49:50 CEST (+0200)

Peter Höglund (PH)
hjorten_8@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER GUNNAR HÖGLUND"
Signerade 2026-05-12 08:36:26 CEST (+0200)

Gustaf Hallgren (GH)
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2026-05-12 08:42:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Parken 1 i Norrköping, org.nr 769626-8346.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Parken 1 i Norrköping för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-05 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nya Parken 1 i Norrköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Peter Höglund
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER GUNNAR HÖGLUND

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7896bacc725d1a[...]b24d6110c8faa

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-05-12 06:31:58 UTC



Carl Gustaf Henrik Hallgren

Auktoriserad revisor

Serienummer: 527d1d6df21366[...]d1c33fbb990d7

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-05-12 06:40:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.