

Årsredovisning

för

Brf Nova Park

769630-4299

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Nova Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Nova Park äger och förvaltar ett hus med totalt 127 lägenheter och 57 garageplatser på adressen Hälsingegatan 5161 i Stockholm. Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-18, nuvarande ekonomisk plan och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-01-29.

Föreningens styrelse har sedan senaste föreningsstämma haft följande sammansättning med sju ledamöter och 1 suppleant:

Silvia Neveris Ordförande
Anders Bergqvist, Ledamot
Joacim Jonsson, Ledamot
Ajdin Jakopovic, Ledamot
Richard Mant, Ledamot
Nedim Piric, Ledamot
Guillermo Rodriguez Cano, Ledamot
Caroline Steen, Suppleant

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen likt föregående år haft tre fokusområden; ekonomi, drift/ garantiärenden och översyn av garageplatser. På grund av rådande konjunktur har styrelsen haft stort fokus på kostnader, både på föreningens lån och kostnader för fastighetsdrift.

Styrelsen har under 2025 tagit beslut om att höja amorteringsgraden från 0,5% per år till 1,0% per år, en nivå vi tidigare haft. Detta för att balansera föreningens belåningsgrad med det långsiktiga kassaflödet.

De föregående årens arbete med att lägga om mediaförbrukningen (el, vatten och värme) i vår grannfastighet Analysen (deras uthyrningsbara lokaler) har stängts under året. Omläggningen har skett som en åtgärd då Einar Mattsson Projekt vid uppförandet av sin hyresfastighet och vår brf gjorde kopplingar som medförde att vår brf belastades felaktigt i vår mediaförbrukning. Brf Nova Park fakturerade hyresrättsfastigheten ungefär 680 000 kr under Q4 2025 som en slutreglering.

Under 2025 har Einar Mattsson AB, som äger och förvaltar Analysen - hyresrättsfastigheten i vårt kvarter, och Brf Nova Park haft fortsatta dialoger för att reglera de gemensamma kostnaderna avseende bland annat skötsel och snöröjning för innergården. Enligt lantmäterimyndigheten så äger Einar Mattsson AB, via deras dotterbolag Fastighets AB Nordstation kvarter 5, majoriteten av innergården och Brf Nova

Park står för 48% av skötsel av innergården. Förhandlingarna kring hur man definierar skötselkostnader fortlöper under 2026. Bästa nuvarande beräkning av innergårdskostnader har redovisats i 2025.

Under 2025 utfördes omförhandling av föreningens banklån av Finopti AB, som ett led i att sänka våra räntekostnader. Finopti är specialister på omförhandlingar av lån mot bankerna, En genomsnittlig besparing på bankernas räntor gjordes på 0.15%. Kostnaden att anlita Finopti AB täcks av halva första årets besparing, exklusive moms.

Garantifel och besiktningsanmärkningar har fortsatt hanterats löpande tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgår föreningens medlemsantal till 184 personer. Vid årets slut uppgår föreningens medlemsantal till 183 personer. Under året har 14 överlåtelser skett.

Upplysning vid förlust

Nova Park noterar en förlust under 2025. Avgiften har höjts med 5% från 1 mars 2026 för att matcha den prognostiserade kostnadsmassan för det kommande året. Höjningen tar hänsyn till det nuvarande finansiella klimatet, föreningens likvida tillgångar och prognoser tillgängliga från relevanta rådgivare. Styrelsen fortsätter att övervaka föreningens ekonomiska resultat och vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa föreningens framtida livskraft. Givet att fastigheten är nyproducerad 2019 och fortsatt har bygg-garantier, och en underhållsplan som sträcker sig långsiktigt med få åtgärder inom en överskådlig framtid så föreligger inga större kostnadsmassor ta hänsyn till inför kommande räkenskapsår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 159	8 415	7 796	6 936	7 710
Resultat efter finansiella poster	-8 187	-7 942	-7 665	-9 117	-6 860
Soliditet (%)	85	85	85	85	85
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	963	967	888	772	762
Skuldsättning / kvm total yta	13 758	13 808	13 913	14 099	14 127
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 264	16 323	16 447	16 667	16 699
Sparande / kvm (kr/kvm)	113	164	144	-30	254
Räntekänslighet (%)	17	17	18	22	22
Energikostnad / kvm total yta	185	204	247	369	227
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	76	74	77	68

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 490 000	535 954	-28 367 033	-7 942 000	632 716 921
Disposition av föregående års resultat:		184 199	-8 126 199	7 942 000	0
Årets resultat				-8 187 415	-8 187 415
Belopp vid årets utgång	668 490 000	720 153	-36 493 232	-8 187 415	624 529 506

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 493 233
årets förlust	-8 187 415
	-44 680 648

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-44 800 648
	-44 680 648

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	8 159 219	8 414 886
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 159 219	8 414 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 258 245	-4 742 564
Övriga externa kostnader		-211 516	-146 754
Personalkostnader	5	-432 657	-203 042
Avskrivningar		-8 872 981	-8 871 099
Summa rörelsekostnader		-13 775 399	-13 963 459
Rörelseresultat		-5 616 180	-5 548 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 902	156 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 590 137	-2 550 006
Summa finansiella poster		-2 571 235	-2 393 427
Resultat efter finansiella poster		-8 187 415	-7 942 000
Resultat före skatt		-8 187 415	-7 942 000
Årets resultat		-8 187 415	-7 942 000

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	734 724 598	743 597 579
Summa materiella anläggningstillgångar		734 724 598	743 597 579
Summa anläggningstillgångar		734 724 598	743 597 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		541 963	32 744
Övriga fordringar		20 726	10 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 417	827 947
Summa kortfristiga fordringar		733 106	870 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 608 266	2 939 424
Summa kassa och bank		3 608 266	2 939 424
Summa omsättningstillgångar		4 341 372	3 810 406
SUMMA TILLGÅNGAR		739 065 970	747 407 985

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 490 000	668 490 000
Fond för yttre underhåll		720 153	535 954
Summa bundet eget kapital		669 210 153	669 025 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 493 233	-28 367 034
Årets resultat		-8 187 415	-7 942 000
Summa fritt eget kapital		-44 680 648	-36 309 034
Summa eget kapital		624 529 505	632 716 920
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	71 096 334	57 900 000
Summa långfristiga skulder		71 096 334	57 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 977 217	54 582 922
Leverantörsskulder		595 566	392 549
Skatteskulder		263 144	246 924
Övriga skulder		189 001	116 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 415 203	1 452 276
Summa kortfristiga skulder		43 440 131	56 791 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		739 065 970	747 407 985

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	9	-5 616 179	-5 548 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 872 981	8 871 099
Erhållen ränta		18 902	156 579
Erlagd ränta		-2 590 137	-2 550 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		685 567	929 099
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-509 219	3 899
Förändring av kortfristiga fordringar		647 095	-428 926
Förändring av leverantörsskulder		203 017	14 272
Förändring av kortfristiga skulder		51 754	-491 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 078 214	27 029
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-134 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-134 497
Finansieringsverksamheten			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
Amortering av lån		-409 371	-856 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-409 371	-356 196
Årets kassaflöde		668 843	-463 664
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 939 424	3 403 088
Likvida medel vid årets slut		3 608 267	2 939 424

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund 100 år
Stomkompletteringar 50 år
Yttertak 40 år
Fasad 50 år
Badrum 15 år
Kök 30 år
Fönster 50 år
Stammar 50 år
Ventilation 25 år
El 40 år
Hiss 25 år
Hyresgäst Anpassningar 10 år
Övriga poster 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	119 400 000	119 400 000
	119 400 000	119 400 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 636 104	6 666 764
Hyror garage och parkeringsplatser	1 386 566	1 255 414
Vidarefakturerings elförbrukning för lokaler	0	334 155
Övriga intäkter	136 550	158 553
	8 159 220	8 414 886

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	840 580	1 367 264
Reparationer	269 705	141 161
El	1 002 836	938 487
Uppvärmning	339 105	479 963
Vatten	212 048	243 561
Sophämtning	202 338	210 783
Fastighetsförsäkring	78 130	71 258
Kabel-TV	248 843	281 064
Förvaltningsarvode	936 661	853 272
Fastighetsskatt	128 000	132 000
Planerat underhåll	0	23 750
	4 258 246	4 742 563

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelsearvoden	176 400	154 500
Sociala avgifter	55 425	48 542
Styrelsearvode 2024	152 817	0
Sociala avgifter 2024	48 015	0
	432 657	203 042

*Förklaring till styrelsearvode, i bokslutet har det bokats upplupet styrelsearvode som avser 2025 men som betalas ut under 2026. Detta har inte bokats upp tidigare år och avviker i Årsredovisningen jämför med 2024.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	784 250 148	784 115 651
Årets anskaffningar	0	134 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	784 250 148	784 250 148
Ingående avskrivningar	-40 652 569	-31 781 470
Årets avskrivningar	-8 872 981	-8 871 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 525 550	-40 652 569
Utgående redovisat värde	734 724 598	743 597 579

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,82	2026-01-19	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,00	2026-03-13	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,24	2027-02-15	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,18	2030-02-14	14 475 000	14 475 000
Nordea	2,90	2028-01-19	13 503 368	0
Nordea	2,26	2026-02-16	12 027 212	0
Nordea	2,90	2028-01-19	14 167 971	0
Nordea	2,76	2027-01-20	14 475 000	0
SBAB	1,43	2025-02-12	0	13 503 368
SBAB	4,30	2025-02-14	0	14 475 000
SBAB	3,38	2025-02-14	0	12 129 554
SBAB	1,08	2025-02-14	0	14 475 000
			112 073 551	112 482 922
Kortfristig del av långfristig skuld			40 977 212	54 582 922

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden & sociala avgifter	231 825	106 691
Revisionsarvode	44 000	32 500
Driftskostnader	266 502	753 542
Förutbetalda årsavgifter	677 581	559 543
Upplupen ränta	195 295	0
	1 415 203	1 452 276

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av stigande kostnader bestämde styrelsen att höja avgiften med 5 % från och med 2026-03-01.

Såväl styrelsen som föreningsmedlemmar har under den kalla vintern påtalat att flertalet studiolägenheter haft problem med kalla golv och låg inomhustemperatur. Styrelsen har tillsammans med en medlem som är verksam inom fastighetsbranschen initierat en utredning för att hitta lösningar på problemet med kylan. Utredningen omfattar FTX-aggregatet som fungerar som lägenhetens värmeväxlare samt försörjer respektive studiolägenhet med ventilation. Det är en mycket komplex fråga på grund av hur fastigheten är projekterad och uppförd, och kommer fortlöpa under 2026 och drivs mot EMP.

Styrelsen har under våren 2026 försökt hitta lösningar på de fleråriga hissproblem-tikutmaningar som föreningen brottas med. En arbetsgrupp har tillsatts som utvärderar bland annat byte av leverantör för felanmälan och service våra hissar samt städåtgärder för att minimera hiss-stopp.

En väsentlig minskning i elförbrukningen som vidarefaktureras till medlemmar märktes i finansiella siffrorna under 2025 och en utredning har initierats av styrelsen. Trots att vissa enskilda medlemmar har fått redovisat högre än förväntat av förbrukningskostnader till förvaltaren, så är beloppet för hela året för alla medlemmar 45% lägre än föregående året.

Tre av föreningens lån har omförhandlats under Q1 2026. Trots en bra upplevelse med Finopti AB, så tog styrelsen beslut att förhandla själva, för att hålla nere kostnaderna. En genomsnittlig besparing förhandlats av 0.16%.

Två av de tre lånen har flyttats från SBAB till Nordea, och det tredje ligger fortsatt kvar hos Nordea. Ett lån på 14 475 000 kr följer 3 månaders rörlig ränta de kommande månaderna, initialt på 2,43% och en amorteringsgrad på 2%. Ett annat lån på 26 468 098 kr, som blev en kombination av två föregående lånen, lås om till en 3-årsperiod på 2,93% i ränta och en amorteringsgrad på 0.5%.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-22

Silvia Neveris
Ordförande

Anders Bergkvist
Ledamot

Joacim Jonsson
Ladamot

Ajdin Jakopovic
Ledamot

Richard Mant
Ledamot

Nedim Piric
Ledamot

Guillermo Rodriguez Cano
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB