

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Nya Parken 1  
Org nr: 769626-8346



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Nya Parken 1 upprättar årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 369% till 31%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 480 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 102 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### 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 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 102 m<sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,29 % av föreningens nettoomsättning.

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
Hertzmans VVS	Värme
Energi & Inneklimat	Ventilation och besiktning ventilation
Låssmeden	Låssystem
E-ways	Laddstolpar
TK Fastighetsservice	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 202 tkr och planerat underhåll för 330 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden till 4 579 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 509 tkr.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 676 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Injustering ventilation	2018	47 tkr
Installationer ljuddämpning	2021	28 tkr

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer i trapphus	330 315

**Planerat underhåll**

	År
Målning metalldörrar	2024

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Nilsson	Ordförande	2024
Eva Grunditz	Sekreterare	2024
Markus Lundin	Vice ordförande	2025
Emelie Davidsson	Kassör	2025
Erik Flodin	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Roman	Suppleant	2024
Helena Gustafsson	Suppleant	2024
Saliba Saliba	Suppleant	2024

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Peter Höglund	Förtroendevald revisor	

**Revisorssuppleanter**

Erik Gustavsson
-----------------

**Valberedning**

Arne Karlsson
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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

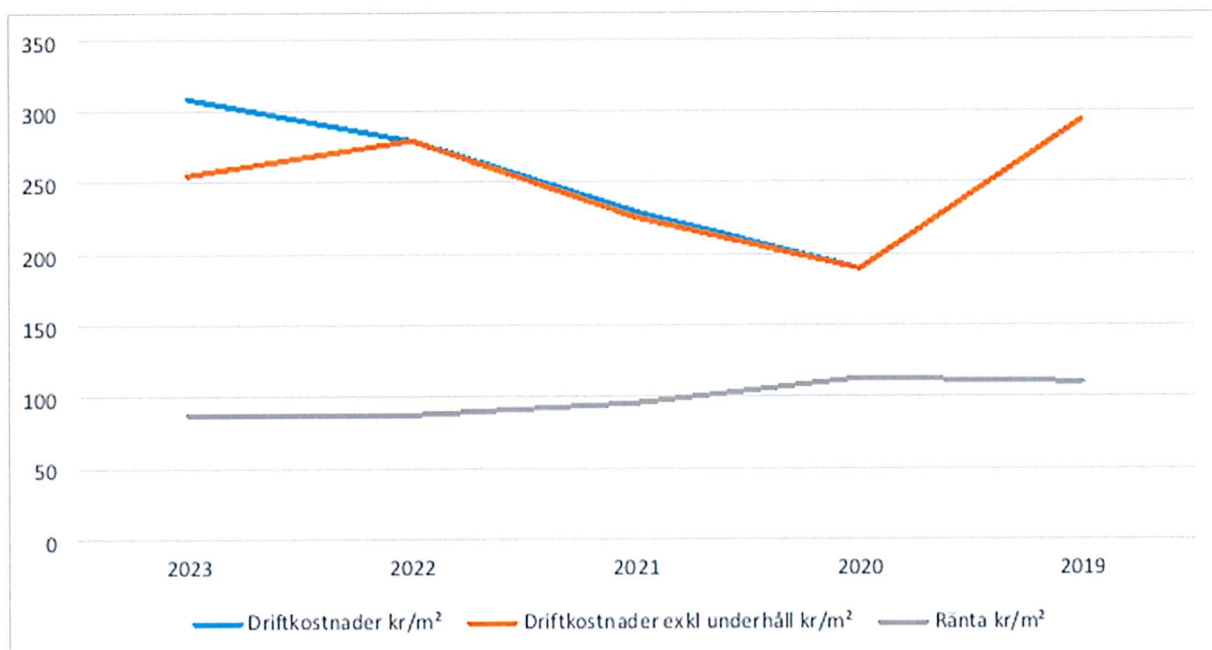
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 974	3 633	3 577	3 651	3 649
Resultat efter finansiella poster*	148	-14	177	503	301
Resultat exkl avskrivningar	1 480	1 308	1 477	1 779	1 577
Balansomslutning	169 638	170 094	170 667	172 114	172 196
Soliditet %*	68	67	67	66	66
Likviditet %	31	376	378	26	314
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	81	82	79	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	767	696	695	695	695
Driftkostnader kr/kvm	309	278	229	189	294
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	255	278	225	189	294
Energikostnad kr/kvm	140	140	115	93	105
Underhållsfond kr/kvm	792	735	625	520	410
Sparande kr/kvm	294	213	245	290	256
Ränta kr/kvm	86	87	94	113	109
Skuldsättning kr/kvm	8 798	8 902	9 006	9 273	9 368
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 071	12 214	12 357	12 722	12 853
Räntekänslighet %	15,7	17,5	17,8	18,3	18,5

\*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	112 580 000	4 521 115	-2 477 839	-13 564
Disposition enl. årsstämmobeslut			-13 564	13 564
Reservering underhållsfond		676 000	-676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-330 315	330 315	
Årets resultat				147 516
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 580 000</b>	<b>4 866 800</b>	<b>-2 837 088</b>	<b>147 516</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 491 403
Årets resultat	147 516
Årets fondreservering enligt stadgarna	-676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	330 315
<b>Summa</b>	<b>-2 689 573</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 689 573**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	3 973 991		3 632 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 360		239 971
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 208 351</b>		<b>3 872 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 897 825		-1 711 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 808		-266 791
Personalkostnader	Not 6	-83 368		-87 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 332 730		-1 321 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 623 731</b>		<b>-3 387 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>584 620</b>		<b>485 480</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 850		38 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 954		-537 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-437 104</b>		<b>-499 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 516</b>		<b>-13 564</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>147 516</b>		<b>-13 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>147 516</b>		<b>-13 564</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	163 029 097	164 303 077
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	414 723	473 473
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 443 820</b>	<b>164 776 549</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	71 134	71 134
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 134</b>	<b>71 134</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 514 954</b>	<b>164 847 683</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	27 788	13 989
Fordringar hos koncernföretag		61 635	358 338
Övriga fordringar	Not 12	1 463	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 833	126 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 719</b>	<b>500 338</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	5 880 397	4 746 312
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 880 397</b>	<b>4 746 312</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 123 047</b>	<b>5 246 650</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>169 572 070</b>	<b>170 094 334</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	112 580 000	112 580 000	
Fond för yttre underhåll	4 866 800	4 521 115	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>117 446 800</b>	<b>117 101 115</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 837 088	-2 477 839	
Årets resultat	147 516	-13 564	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 689 573</b>	<b>-2 491 403</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>114 757 228</b>	<b>114 609 712</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 087 457	54 089 731
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 087 457</b>	<b>54 089 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 002 274	639 888
Leverantörsskulder		107 619	163 219
Skatteskulder		89 800	82 180
Övriga skulder	Not 16	81 459	68 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	446 232	441 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 727 384</b>	<b>1 394 892</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>169 572 070</b>	<b>170 094 334</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	147 516	-13 564
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 332 730	1 321 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 480 245</b>	<b>1 308 092</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	323 619	1 566
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-29 891	169 343
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 773 973</b>	<b>1 478 999</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-221 466
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-221 466</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-639 888	-639 888
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-639 888</b>	<b>-639 888</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 134 085</b>	<b>617 645</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 746 312</b>	<b>4 128 667</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 880 397</b>	<b>4 746 312</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
<i>Standardförbättringar</i>		
Solskydd	Linjär	10
<i>Installationer</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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 279 756	2 981 532
Hyror, lokaler	170 328	165 699
Hyror, garage	481 610	477 815
Hyror, övriga	15 000	21 372
Rabatter	0	-25 152
Elavgifter	20 961	4 865
Debiterad fastighetsskatt	6 336	6 633
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 973 991</b>	<b>3 632 764</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-avgifter	138 012	132 912
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 286	22 903
Fakturerade kostnader	31 442	42 279
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Erhållna statliga bidrag	47 603	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	6 645
Försäkringsersättningar	0	35 239
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>234 360</b>	<b>239 971</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-330 315	0
Reparationer	-202 037	-311 312
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 900	-44 900
Försäkringspremier	-63 948	-60 568
IT-avgifter	-142 083	-138 519
Serviceavtal	-7 389	-13 702
Obligatoriska besiktningar	-5 378	-38 506
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 652	-42 082
Snö- och halkbekämpning	-53 106	-30 166
Förbrukningsinventarier	-7 026	-12 700
Vatten	-164 719	-155 099
Fastighetsel	-256 048	-286 633
Uppvärmning	-437 152	-418 341
Sophantering och återvinning	-134 597	-117 897
Förvaltningsarvode drift	-23 476	-40 929
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 897 825</b>	<b>-1 711 353</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-203 980	-190 178
IT-kostnader	-4 686	-3 993
Arvode, yrkesrevisorer	-20 961	-19 126
Övriga förvaltningskostnader	-60 091	-36 777
Kreditupplysningar	-239	-44
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 748	-12 999
Telefon och porto	0	-763
Bankkostnader	-3 103	-2 912
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-309 808</b>	<b>-266 791</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-56 800	-61 380
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 150	-10 230
Sociala kostnader	-14 418	-15 845
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 368</b>	<b>-87 455</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 250 570	-1 250 570
Avskrivningar Standardförbättringar	-23 410	-23 410
Avskrivning Installationer	-58 750	-47 676
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 332 730</b>	<b>-1 321 656</b>



**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	125 057 000	125 057 000
Mark	47 496 000	47 496 000
Standardförbättringar	234 100	234 100
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>172 787 100</b>	<b>172 787 100</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 443 056	-7 192 496
Standardförbättringar	-40 968	-17 558
	<b>-8 484 024</b>	<b>-7 210 054</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 250 570	-1 250 570
Årets avskrivning Standardförbättringar	-23 410	-23 410
	<b>-1 273 980</b>	<b>-1 273 980</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 758 004</b>	<b>-8 484 034</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>163 029 096</b>	<b>164 303 076</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	115 363 374	116 613 944
Mark	47 496 000	47 496 000
Standardförbättringar	169 722	193 132
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	128 400 000	128 400 000
Lokaler	4 490 000	4 490 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>132 890 000</b>	<b>132 890 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 353 000</i>	<i>109 353 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 537 000</i>	<i>23 537 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	643 318	421 852
	<b>643 318</b>	<b>421 852</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	221 466
	<b>0</b>	<b>221 466</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>643 318</b>	<b>643 318</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-169 845	-122 169
	<b>-169 845</b>	<b>-122 169</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-58 750	-47 676
	<b>-58 750</b>	<b>-47 676</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-228 594	-169 845
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-228 594</b>	<b>-169 845</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>414 723</b>	<b>473 473</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	414 723	473 473

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	71 134	71 134
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>71 134</b>	<b>71 134</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 290	4 675
Kundfordringar	20 498	9 314
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>27 788</b>	<b>13 989</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 463	1 927
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 463</b>	<b>1 927</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 741	41 578
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 941	49 208
Förutbetald IT-avgift	36 151	35 299
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>85 833</b>	<b>126 084</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 646 409	3 553 151
Transaktionskonto	2 233 988	1 193 161
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 880 397</b>	<b>4 746 312</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	54 089 731	54 729 619
Kortfristiga låneskulder	-18 362 386	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-639 888	-639 888
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 087 457</b>	<b>54 089 731</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,07%	2024-03-25	18 576 280	213 444	18 362 836
NORDEA	0,99%	2025-03-19	18 576 282	213 444	18 362 838
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-03-30	17 577 057	213 000	17 364 057
<b>Summa</b>			<b>54 729 619</b>	<b>639 888</b>	<b>54 089 731</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 18 362 836 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	19 500	15 000
Skuld för moms	61 959	53 154
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>81 459</b>	<b>68 154</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 668	4 721
Upplupna driftskostnader	43 850	6 255
Upplupna elkostnader	28 529	63 496
Upplupna värmekostnader	63 725	55 609
Upplupna kostnader för renhållning	3 286	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 336
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	360	11 134
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 814	283 471
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>446 232</b>	<b>441 450</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	59 891 000	59 891 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

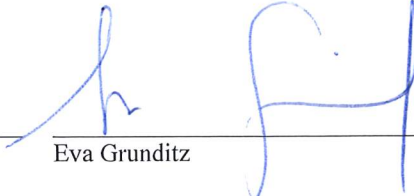
Styrelsens underskrifter

Norrköping 21/3 - 2024

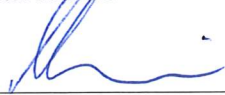
Ort och datum



Peter Nilsson



Eva Grunditz



Markus Lundin



Emelie Davidsson

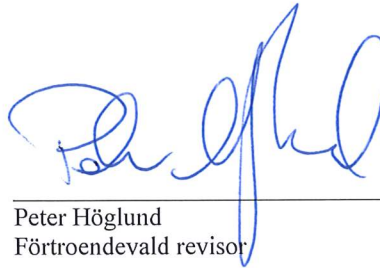


Erik Flodin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-11



KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor



Peter Höglund  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Parken 1 för år 2023.

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 2023 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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:

- 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. Risker 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 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 Brf Nya Parken 1 för år 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Linköping den 11 april 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Peter Höglund

Förtroendevald revisor