

Årsredovisning 2023

Brf Familjehotellet Näsbypark

716417-6450



Välkommen till årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbyark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Jagaren 6 som bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982.	Täby

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 204 lägenheter, varav 3 hyresrätter, samt 13 kommersiellt uthyrda lokaler. Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter, en samlingslokal och ett kontor har slutförts under 2023.

Parkeringen utanför Eskadervägen 8-16 med 135 parkeringsplatser tillhör föreningen. Dagtid hyrs 85 platser av Stadsdelscentrum Täby AB, ägare av Näsbypark Centrum. Nattetid hyrs 15 platser av en grannförening. Utöver den egna boendeparkeringen utomhus disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser. Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB under 2023 och byter till Gjensidige 1 januari 2024.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 201 bostadsrätter om totalt 15 246 kvm och 13 lokaler om 1 087 kvm samt föreningslokal/samlingslokal/gästlägenhet 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 514 kvm.

Lägenhetsfördelning:

45+3 st 1 rum och kök
40 st 2 rum och kök
64+1 st 3 rum och kök
27 st 4 rum och kök
17 st 5 rum och kök
5 st 6 rum och kök
2 st 7 rum och kök

- * Skyroom på 15:e våningen med solaltan och strålande utsikt.
- * Samlingslokal med serveringskök, utrustad för 36 sittande gäster.
- * Gästvåning bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande.
- * Snickarverkstad utrustad för den händige.
- * 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Moussa Ibrahim	35	2024-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115	2025-12-31
BK Konfektion AB	98,5	2024-11-30
Roslagskliniken AB	164+41	2024-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37	2026-02-28
Salong Näsbypark	53,5	2023-11-30
Nabeela Kem AB	67	2024-03-31
Näsbyarks Blomsterhandel AB	67	2025-12-31
Norrortens Hem AB	138	2024-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189	2026-08-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	46	2026-07-14
Sv Röda Korset Täbykretsen	36	2025-09-30
Net4mobility HB	-	2026-06-30
Gästlägenhet E16	34	-
Föreningskontor	7,3	-
Samlingslokal	140	-

Styrelsens sammansättning

Irene Kolare	Ordförande
Lars Börjesson Lindberg	Vice ordförande
Charlotte Thunman	Styrelseledamot
Amanda Emet	Styrelseledamot
Lea Bergling	Styrelseledamot
Dharmesh Shah	Suppleant
Jonas Bonn	Suppleant
Olof Vilhelm Gustav Nordling	Suppleant

Valberedning

Veronica Duske, Vladan Lausevic och Anna Sandholm

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

David Walman	Revisor	Rävisor AB
Morten Olsen	Revisor	Rävisor AB, suppleant
Hans Kistenmacher	Internrevisor	
Jan Ludvigsson	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-19. Fyllnadsval av revisor samt andra beslutet av antagande av nya stadgar med anledning av ändringar i bostadsrättslagen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny asfaltering av utomhusparkering och dragning av el till belysning.
- 2022** ● Investering i 14 laddstolpar på föreningens utomhusparkering.
- 2021-2023** ● Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter, en samlingslokal och ett kontor samt renovering av gästvåning inkl. stambyte.
- 2020-2021** ● Renovering fastigheten 10-16 omfattande fönsterbyte och fasadrenovering.
- 2018-2021** ● Renovering fastigheten Eskadervägen 8 omfattande fönsterbyte, tilläggsisolering av fasaden, utbyte av fasadens plåtbeklädnad plus ombyggnad av fastighetens övre tak, inkluderande ny avvattning via exteriöra stuprör.
- 2015-2016** ● Takbyte Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 st takterasser.
- 2011-2012** ● Byte av hissar (korgar inklusive dörrar).
- 2009** ● Renovering av samtliga balkonger.
- 2008-2010** ● Stambyte.

Planerade underhåll

- 2025** ● Ytskiktsrenovering i portar och trappuppgångar.
- 2024** ● Hissar.
Trälister och trä på fastighetens takterasser.
Nytt digitalt låssystem för ökad säkerhet och tillgänglighet under dygnets 24 timmar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Jagarens samfällighetsförening, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar fastigheterna Jagaren 6 och Jagaren 7, som är delade genom en lantmäteriförrättning. Det finns ingen gemensam ekonomi i samfälligheten, men däremot ett gemensamt ansvar för vissa delar av fastigheterna. De frågor fastighetsägarna har gemensamt ansvar för hanteras i samfällighetsföreningen.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har varit frivilligt momsregistrerad för 829,3 kvm lokalyta vilket inneburit ett generellt momsavdrag på 5,05% av momsbeloppet. Efter slutförandet av den nya samlingslokalen uppgår ytan till 652 kvm lokalyta vilket innebär att det generella momsavdraget istället uppgår till 3,95%. Föreningen är även momspliktig gällande IMD el samt för extern uthyrning av p-platser.

OVK besiktning utförd i fastigheten Eskadervägen 8 2021, slutfördes i fastigheten Eskadervägen 10-16 2022.
Radonmätning genomfördes i hela fastigheten våren 2022.
Energideklaration upprättades våren 2023.
Spolning av stammar 2023.

Kartering av fastigheterna 2021, med avseende på gjorda konstruktionsförändringar sedan 1960, används systematiskt inför styrelsens beslut vid nya ansökningar om renovering/ombyggnad. Boendeförordning, ordningsregler och blankett för att ansöka om renovering hämtas digitalt på föreningens hemsida: www.brffamiljehotellet.se eller i kundportalen hos Simpleko föreningens administrativa förvaltare.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då stadgarna medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Styrelseinformation sätts upp i portarna varje månad och skickas även ut via e-post.
En ekonomisk halvårsrapport delas ut i medlemmarnas brevlådor under augusti. I december informerar styrelsen medlemmarna i samlingslokalen om det som är aktuellt.
Föreningens flaggrupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 2023-01-01 samt ytterligare 5% 2023-07-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 566 341 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 479 366 kronor avseende högtryckspolning av stammar samt byte av två tvättmaskiner och en tumlare. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Under 2023 har föreningen sammantaget amorterat 4,5 miljoner kronor och ambitionen är att amortera ytterligare minst 1,5 miljoner kronor under 2024.

Översynen av samtliga hissars funktion fortsätter. Arbetet med planerat underhåll för ökad driftsäkerhet innebär avsevärt ökade kostnader.

Övriga uppgifter

Kontinuitet och förnyelse präglar styrelsens arbete, vilket innebär aktiv förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 267 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 283 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 985 808	11 895 271	11 678 426	11 230 964
Resultat efter fin. poster	82 906	-505 982	-130 868	550 024
Soliditet (%)	49	45	47	48
Yttre fond	7 134 570	6 308 196	6 331 933	6 637 812
Taxeringsvärde	338 690 000	338 690 000	286 534 000	286 534 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	597	552	541	531
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	69,3	68,8	67,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 759	6 111	5 555	5 243
Skuldsättning per kvm	5 261	5 536	5 066	4 753
Sparande per kvm	216	176	207	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	39	29	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	105	106	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	19	20
Energikostnad per kvm	175	163	153	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	0,77	0,75	0,90
Räntekänslighet	9,64	11,08	10,28	9,88

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	246 095	-	2 099	248 194
Upplåtelseavgifter	82 298 253	-	6 547 901	88 846 154
Fond, yttre underhåll	6 308 196	-	826 374	7 134 570
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-358 500	-	-	-358 500
Uppskrivningsfond	1 057 538	-122 027	-	935 511
Balanserat resultat	-9 894 656	-505 982	-826 374	-11 227 012
Årets resultat	-505 982	505 982	82 906	82 906
Eget kapital	79 150 944	-122 027	6 632 906	85 661 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 227 012
Årets resultat	82 906
Totalt	-11 144 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-479 366
Balanseras i ny räkning	-12 164 739
	-11 144 105

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 985 808	11 895 271
Övriga rörelseintäkter	3	192 106	3 697
Summa rörelseintäkter		13 177 914	11 898 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 269 812	-7 380 718
Övriga externa kostnader	9	-930 618	-968 153
Personalkostnader	10	-419 740	-476 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 010 389	-2 733 750
Summa rörelsekostnader		-11 630 559	-11 559 410
RÖRELSERESULTAT		1 547 356	339 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 317	28 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 533 766	-874 396
Summa finansiella poster		-1 464 449	-845 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 906	-505 982
ÅRETS RESULTAT		82 906	-505 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	165 490 212	155 015 486
Markanläggningar	13	1 279 817	161 944
Pågående projekt	14	0	14 692 405
Maskiner och inventarier	15	203 174	137 691
Summa materiella anläggningstillgångar		166 973 203	170 007 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 973 203	170 007 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		158 379	90 670
Övriga fordringar	16	24 146	23 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	578 548	592 710
Summa kortfristiga fordringar		761 073	707 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 675 114	5 145 506
Summa kassa och bank		7 675 114	5 145 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 436 187	5 852 578
SUMMA TILLGÅNGAR		175 409 390	175 860 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 735 848	82 185 848
Uppskrivningsfond	18	935 511	1 057 538
Fond för yttre underhåll		7 134 570	6 308 196
Summa bundet eget kapital		96 805 929	89 551 582
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 227 012	-9 894 656
Årets resultat		82 906	-505 982
Summa ansamlad förlust		-11 144 105	-10 400 638
SUMMA EGET KAPITAL		85 661 824	79 150 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 22	37 424 607	54 424 607
Summa långfristiga skulder		37 424 607	54 424 607
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	49 450 000	37 000 000
Leverantörsskulder		647 162	3 171 933
Skatteskulder		43 915	36 143
Övriga kortfristiga skulder	20	110 532	204 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 071 350	1 871 964
Summa kortfristiga skulder		52 322 959	42 284 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 409 390	175 860 103

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 547 356	339 559
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 010 389	2 733 750
	4 557 745	3 073 309
Erhållen ränta	69 317	28 855
Erlagd ränta	-1 348 216	-884 044
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 278 845	2 218 120
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 001	-8 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 597 143	-955 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	627 702	1 253 540
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 094	-11 811 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 094	-11 811 335
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 550 000	1 600 000
Upptagna lån	0	10 000 000
Amortering av lån	-4 550 000	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	10 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 529 608	-507 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 145 506	5 653 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 675 114	5 145 506

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbyark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94 - 7,82 %
Maskiner och inventarier - inredning samlingslokal	20 %
Laddstationer	10 %
Fastighetsförbättringar, ombyggnad/flytt 4 nya BR, kontor, samlingslokal	2 %
Markanläggningar - asfaltering	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	9 013 943	8 251 638
Rabatter lokaler moms	-14 866	0
Hysesintäkter, bostäder	169 920	168 498
Hysesintäkter, lokaler	2 156 073	1 960 216
Hysesintäkter, p-platser	1 176 192	1 166 940
Hysesintäkter övr objekt	171 200	173 742
Övriga intäkter	77 135	64 658
El	3 000	0
IMD el Laddstolpar, moms	82 481	5 477
Gemensamhetslokal	103 300	37 700
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	38 430	39 841
Andrahandsuthyrning	9 000	26 561
Summa	12 985 808	11 895 271

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	191	1 399
Vidarefakturering	0	2 298
Vidarefakturering moms	11 633	0
Försäkringsersättning	80 028	0
Elstöd	100 254	0
Summa	192 106	3 697

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	28 151	2 298
Fastighetsskötsel	268 470	260 278
Städning	333 518	311 357
Besiktning och service	479 271	411 704
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	149 670
Yttre skötsel	21 827	17 395
Övrigt	148 411	56 262
Vinterunderhåll	355 024	330 471
Summa	1 634 671	1 539 434

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	488 766	800 762
Reparation försäkringsskada	77 575	35 067
Summa	566 341	835 829

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	479 366	673 626
Summa	479 366	673 626

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El IMD laddstolpar	80 766	30 638
Fastighetsel	482 900	618 364
Uppvärmning	1 947 532	1 731 106
Vatten	373 372	311 450
Sophämtning	435 162	489 599
Summa	3 319 732	3 181 156

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	377 757	331 871
Självrisker	44 000	0
Internet och TV	383 245	368 101
Fastighetsskatt	464 700	450 700
Summa	1 269 702	1 150 672

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	573 652	481 668
Förbrukningsmaterial	46 299	101 432
Juridiska kostnader	5 625	5 000
Revisionsarvoden	26 851	23 386
Ekonomisk förvaltning	245 768	235 907
Konsultkostnader	32 422	120 760
Summa	930 618	968 153

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	319 997	320 494
Löner, arbetare	10 500	80 417
Sociala avgifter	89 243	75 878
Summa	419 740	476 789

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 532 335	672 452
Övriga räntekostnader	1 431	569
Övriga finansiella kostnader	0	201 375
Summa	1 533 766	874 396

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 431 726	180 431 726
Årets anskaffning	13 547 770	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 979 496	180 431 726
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 931 230	-27 206 006
Årets avskrivning	-2 951 016	-2 725 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 882 246	-29 931 230
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	4 514 990	4 637 017
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerad avskrivning	4 392 963	4 514 990
Utgående restvärde enligt plan	165 490 213	155 015 486
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 882 246</i>	<i>38 882 246</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 400 000	185 400 000
Taxeringsvärde mark	153 290 000	153 290 000
Summa	338 690 000	338 690 000

Årets anskaffning avser ombyggnad/flytt 4 nya BR, kontor, festvåning.

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 470	0
Årets inköp	1 141 251	170 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 311 721	170 470
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 526	0
Årets avskrivning	-23 378	-8 526
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 904	-8 526
Utgående restvärde enligt plan	1 279 817	161 944

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 8		
Nedlagda kostnader		
Ingående	1 228 960	1 228 960
Årets anskaffning	0	0
Kreditering av bestridna kostnader	- 1 228 960	0
Summa	0	1 228 960
Ombyggnad 4 nya bostadsrätter, samlingslokal, flytt av kontor		
Nedlagda kostnader		
Ingående	13 463 445	1 960 271
Årets anskaffning	3 084 325	11 503 174
Aktivering för att skriva av på 50 år	-13 547 770	0
Summa	0	13 463 445
Totalsumma	0	14 692 405

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	137 691	0
Inköp inredning samlingslokal	101 478	137 691
Utgående anskaffningsvärde	239 169	137 691

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Avskrivningar	-35 995	0
Utgående avskrivning	-35 995	0

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

203 174 **137 691**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 146	23 692
Summa	24 146	23 692

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 737	108 978
Försäkringspremier	304 700	377 757
Internet och TV	34 142	19 333
Förvaltning	63 969	61 442
Uthyrning Gäst och Fest	58 000	25 200
Summa	578 548	592 710

NOT 18, UPPSKRIVNINGSFOND

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående Uppskrivningsfond	1 057 538	1 179 565
Ianspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
	<u>935 511</u>	<u>1 057 538</u>
	935 511	1 057 538

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2031-01-10	1,39 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	0,63 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,75 %	14 000 000	17 000 000
SBAB	2025-09-10	3,85 %	5 424 607	5 424 607
SBAB	2024-07-11	4,62 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,58 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,80 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,75 %	8 450 000	10 000 000
Summa			86 874 607	91 424 607
Varav kortfristig del			49 450 000	37 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 374 607 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	106 464	103 397
Källskatter	3 150	59 997
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	918	40 068
Övriga kortfristiga skulder	0	1 050
Summa	110 532	204 512

NOT 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 990	124 991
El	49 490	75 602
Uppvärmning	329 149	300 753
Utgiftsräntor	228 016	42 466
Löner och arvoden	12 761	0
Reparation och underhåll	0	111 732
Sociala avgifter	4 010	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 226 934	1 186 420
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	2 071 350	1 871 964

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 5% fr o m 2024-07-01. Styrelsen har beslutat att införa ett nytt digitalt låssystem under våren 2024 vilket bland annat underlättar tillträde för blåljus under hela dygnet. Lagkravet på utsortering av matavfall innebär att soprummen också förses med detta system. Ytterportarna kommer fortsatt att kunna öppnas med nyckel.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Irene Kolare
Ordförande

Lars Börjesson Lindberg
Vice ordförande

Charlotte Thunman
Styrelseledamot

Amanda Emet
Styrelseledamot

Lea Bergling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Hans Kistenmacher
Internrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513413932

Dokument

Brf Familjehotellet Näsbypark årsredovisning 2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-03-21 15:14:19 CET (+0100) av Maria
Andrén (MA)
Färdigställt 2024-03-26 19:00:12 CET (+0100)

Initierare

Maria Andrén (MA)
Simpleko
maria.andren@simpleko.se

Signerare

Irene Kolare (IK)
irene.kolare1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tyra
Irene Dagmar Kolare"
Signerade 2024-03-21 15:56:32 CET (+0100)

Lars Börjesson Lindberg (LBL)
lars@watertech.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Börjesson Lindberg"
Signerade 2024-03-24 22:36:18 CET (+0100)

Lea Bergling (LB)
Lea.Bergling@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lea
A L A Bergling"
Signerade 2024-03-21 17:14:33 CET (+0100)

Amanda Emet (AE)
amandaemet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMANDA EMET"
Signerade 2024-03-25 18:52:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513413932

Charlotte Thunman (CT)
charlotte.thunman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE THUNMAN"
Signerade 2024-03-25 11:58:34 CET (+0100)

Hans Kistenmacher (HK)
h.kistenmacher@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS KISTENMACHER"
Signerade 2024-03-26 10:53:27 CET (+0100)

David Walman (DW)
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2024-03-26 19:00:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Familjehotellet Näsbypark
716417-6450**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbyark för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Hans Kistenmacher
Internrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513885937

Dokument

RB Familjehotellet Näsbyark
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-03-27 10:58:27 CET (+0100) av Maria
Andrén (MA)*
Färdigställt 2024-03-27 15:19:31 CET (+0100)

Initierare

Maria Andrén (MA)
Simpleko
maria.andren@simpleko.se

Signerare

Hans Kistenmacher (HK)
h.kistenmacher@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS KISTENMACHER"
Signerade 2024-03-27 15:19:31 CET (+0100)*

David Walman (DW)
info@ravisor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2024-03-27 13:49:04 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

