

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Nya Parken 1 i Norrköping
Org nr: 7696268346



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nya Parken 1 i Norrköping upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 31% till 500%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 324 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 102 m², 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 m²

Lokaler hyresrätt 102 m²

Garagelokaler	1 565 m ²
Total lokalarea	1 667 m ²

Årets taxeringsvärde	60 197 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 197 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,11 % 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 194 tkr och planerat underhåll för 445 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplanen uppdaterades i oktober 2024. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till 4 881 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 488 tkr.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 629 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

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Garage	445 372

Planerat underhåll	År
Målning dörrar	2025

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	2025
Eva Grunditz	Sekreterare	2026
Peter Nilsson	Vice ordförande	2025
Alexander Ljungman	Kassör	2026
Daniel Roman	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Gustafsson	Suppleant	2025
Saliba Saliba	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Peter Höglund	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Erik Gustavsson

Valberedning

Arne Einar Anders 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 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 805 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.

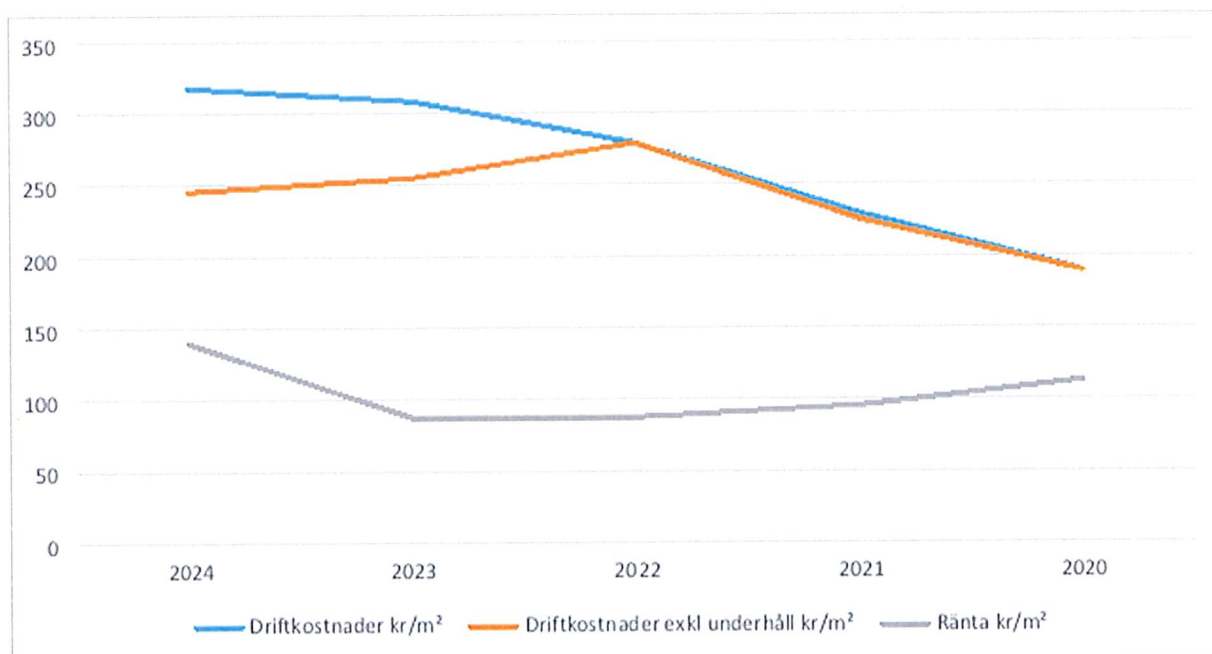
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 513	4 160	3 831	3 788	3 852
Resultat efter finansiella poster*	-9	148	-14	177	503
Resultat exkl avskrivningar	1 333	1 480	1 308	1 477	1 779
Soliditet %*	68	68	67	67	66
Likviditet %	500	31	369	359	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	82	81	82	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	839	767	696	695	695
Driftkostnader kr/kvm	317	309	278	229	189
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	245	255	278	225	189
Energikostnad kr/kvm*	125	140	140	115	93
Underhållsfond kr/kvm	821	792	735	625	520
Sparande kr/kvm*	289	294	213	245	290
Ränta kr/kvm	139	86	87	94	113
Skuldsättning kr/kvm*	8 694	8 798	8 902	9 006	9 273
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 928	12 071	12 214	12 357	12 722
Räntekänslighet %*	14,2	15,7	17,5	17,8	18,3

* 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	4 866 800	-2 837 088	147 516
Disposition enl. årsstämmobeslut			147 516	-147 516
Reservering underhållsfond		629 000	-629 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-445 372	445 372	
Årets resultat				-8 558
Vid årets slut	112 580 000	5 050 428	-2 873 200	-8 558

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 689 573
Årets resultat	-8 558
Årets fondreservering enligt stadgarna	-629 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	445 372
Summa	-2 881 758

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 881 758**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 513 092	4 159 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 994	48 623
Summa rörelseintäkter		4 526 085	4 208 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 949 884	-1 897 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 783	-309 808
Personalkostnader	Not 6	-106 695	-83 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 332 730	-1 332 730
Summa rörelsekostnader		-3 824 092	-3 623 731
Rörelseresultat		701 993	584 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 135	94 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 686	-531 954
Summa finansiella poster		-710 551	-437 104
Resultat efter finansiella poster		-8 558	147 516
Resultat före skatt		-8 558	147 516
Årets resultat		-8 558	147 516

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 755 117	163 029 097
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	355 974	414 723
Summa materiella anläggningstillgångar		162 111 090	163 443 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	71 134	71 134
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 134	71 134
Summa anläggningstillgångar		162 182 224	163 514 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	21 821	27 788
Fordringar hos koncernföretag		368 509	61 635
Övriga fordringar	Not 12	37 109	1 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	144 538	85 833
Summa kortfristiga fordringar		571 978	176 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 082 874	5 880 397
Summa kassa och bank		6 082 874	5 880 397
Summa omsättningstillgångar		6 654 852	6 057 116
Summa tillgångar		168 837 076	169 572 070

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 580 000	112 580 000
Fond för yttre underhåll		5 050 428	4 866 800
Summa bundet eget kapital		117 630 428	117 446 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 873 200	-2 837 088
Årets resultat		-8 558	147 516
Summa fritt eget kapital		-2 881 758	-2 689 573
Summa eget kapital		114 748 670	114 757 228
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 809 955	35 087 457
Summa långfristiga skulder		52 809 955	35 087 457
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	639 888	19 002 274
Leverantörsskulder		148 057	107 619
Skatteskulder		89 800	89 800
Övriga skulder	Not 16	16 183	81 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	384 523	446 232
Summa kortfristiga skulder		1 278 451	19 727 384
Summa eget kapital och skulder		168 837 076	169 572 070

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	701 993	584 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 332 730	1 332 730
	2 034 723	1 917 349
Erhållen ränta	148 135	94 850
Erlagd ränta	-855 141	-532 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 327 717	1 480 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-329 237	295 149
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-156 024	-1 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 366	1 773 973
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-639 888	-639 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-639 888	-639 888
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	202 478	1 134 085
Likvida medel vid årets början	5 880 397	4 746 312
Likvida medel vid årets slut	6 082 874	5 880 397

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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>		
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 607 740	3 279 756
Hyror, lokaler	230 763	170 328
Hyror, garage	489 340	481 610
Hyror, övriga	3 750	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 436	0
Rabatter	-22 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 500	0
Elavgifter	0	20 961
Sophämningsavgifter	31 099	31 142
IT-avgifter	147 396	138 012
Debiterad fastighetsskatt	6 336	6 336
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 324	16 286
Fakturerade kostnader	4 785	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Summa nettoomsättning	4 513 092	4 159 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	47 603
Övriga rörelseintäkter	12 994	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	12 994	48 623

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-445 372	-330 315
Reparationer	-193 748	-202 037
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 900	-44 900
Försäkringspremier	-71 581	-63 948
IT-avgifter	-143 612	-142 083
Serviceavtal	-15 531	-7 389
Obligatoriska besiktningar	-5 864	-5 378
Övriga utgifter, köpta tjänster	-44 206	-25 652
Snö- och halkbekämpning	-26 458	-53 106
Förbrukningsinventarier	-10 961	-7 026
Vatten	-161 575	-164 719
Fastighetsel	-236 241	-256 048
Uppvärmning	-369 241	-437 152
Sophantering och återvinning	-142 305	-134 597
Förvaltningsarvode drift	-38 289	-23 476
Summa driftskostnader	-1 949 884	-1 897 825

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-212 503	-203 980
IT-kostnader	-861	-4 686
Arvode, yrkesrevisorer	-20 479	-20 961
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-52 002	-60 091
Kreditupplysningar	-1 749	-239
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 505	-16 748
Bankkostnader	-3 634	-3 103
Advokat och rättegångskostnader	-132 020	0
Summa övriga externa kostnader	-434 783	-309 808

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-56 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 645	-12 150
Sociala kostnader	-19 750	-14 418
Summa personalkostnader	-106 695	-83 368

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 693 626	-8 443 056
Standardförbättringar	-64 378	-40 968
	-9 758 004	-8 484 024
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	-11 031 984	-9 758 004
Restvärde enligt plan vid årets slut	161 755 116	163 029 096
Varav		
Byggnader	114 112 804	115 363 347
Mark	47 496 000	47 496 000
Standardförbättringar	146 312	169 722
Taxeringsvärden		
Bostäder	128 400 000	128 400 000
Lokaler	4 490 000	4 490 000
Totalt taxeringsvärde	132 890 000	132 890 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
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	-228 594	-169 845
	-228 594	-169 845
Årets avskrivningar		
Installationer	-58 750	-58 750
	-58 750	-58 750
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-287 344	-228 594
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-287 344	-228 594
Restvärde enligt plan vid årets slut	355 974	414 723
Varav		
Installationer	355 974	414 723

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 467	7 290
Kundfordringar	18 354	20 498
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 821	27 788

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 811	1 463
Momsfordringar	35 298	0
Summa övriga fordringar	37 109	1 463

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 681	44 741
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 995	4 941
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 862	36 151
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 538	85 833

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 793 900	3 646 409
Transaktionskonto	1 288 975	2 233 988
Summa kassa och bank	6 082 874	5 880 397

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	53 449 843	54 089 731
Kortfristiga låneskulder	0	-18 362 386
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-639 888	-639 888
Långfristig skuld vid årets slut	52 809 955	35 087 457

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,99%	2025-03-19	18 362 838	213 444	18 149 394
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-03-30	17 364 057	213 000	17 151 057
SWEDBANK	3,45%	2027-03-25	18 362 836	213 444	18 149 392
Summa			54 089 731	639 888	53 449 843

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 639 888 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2025 (Nästkommende räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2025. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	21 000	19 500
Skuld för moms	-4 817	61 959
Summa övriga skulder	16 183	81 459

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 213	4 668
Upplupna driftskostnader	36 115	43 850
Upplupna elkostnader	28 136	28 529
Upplupna värmekostnader	46 620	63 725
Upplupna kostnader för renhållning	3 773	3 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 666	301 814
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 523	446 232

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ort och datum

Markus Lundin
Ordförande

Eva Grunditz
Sekreterare

Peter Nilsson
Vice ordförande

Alexander Ljungman
Kassör

Daniel Roman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB
Daniel Önell
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

Transaktion 09222115557548931279

Dokument

Brf Nya Parken 1 i Norrköping Årsredovisning 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-06-09 10:41:59 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)
Färdigställt 2025-06-09 16:22:25 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)
Riksbyggen
catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Peter Höglund (PH)
hjorten_8@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER GUNNAR HÖGLUND"
Signerade 2025-06-09 16:22:25 CEST (+0200)

Alexander Ljungman (AL)
alex.ljungman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Alexander Ljungman"
Signerade 2025-06-09 10:51:58 CEST (+0200)

Daniel Roman (DR)
nils.daniel.roman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
DANIEL ROMAN"
Signerade 2025-06-09 13:02:34 CEST (+0200)

Eva Grunditz (EG)
eva.grunditz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
GRUNDITZ"
Signerade 2025-06-09 10:46:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548931279

Markus Lundin (ML)
markuslundin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
MARKUS ROLAND LUNDIN"
Signerade 2025-06-09 12:54:32 CEST (+0200)

Peter Nilsson (PN)
lpj.nilsson54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER NILSSON"
Signerade 2025-06-09 13:59:09 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-06-09 14:15:15 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 AB, org. nr 769626-8346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Parken 1 i Norrköping AB för år 2024.

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 2024 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. 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 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.

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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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. 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 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 be- slut 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 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 AB för år 2024 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 fortlopande 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 försumelse 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 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 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.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Peter Höglund
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: QSYZP-T076K-0U13R-N6J7I-GBR1I-DTV5C

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

Underskrivare 1

Serienummer: 7896bacc725d1a[...]b24d6110c8faa

IP: 83.190.xxx.xxx

2025-06-04 19:31:14 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 2

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-06-05 06:39:26 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.