

Årsredovisning 2024

Brf Parkhusen i Täby

769611-4359



Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkhusen i Täby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 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	Förvärv	Kommun
Markan 2	2004	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 642 kvm. Byggnadernas totalyta är 5642 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Cedergren	Ordförande
Anna Gandils Klingberg	Styrelseledamot
Bengt Wiktorén	Styrelseledamot
Nina Nyqvist	Styrelseledamot
Richard Jonsson	Styrelseledamot
Bengt Nylén	Suppleant
Birgitta Christina Von Segebaden	Suppleant
Sven Ove Ingvar Kornehed	Suppleant

Valberedning

Fredrik Pettersson, sammankallande
Linus Fredriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Walman Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nytt system för dagvatten (hus F3).
- 2023** ● Renovering av husfasaderna, uppstart.
Renovering av hustaken, uppstart.
- 2022** ● Rensning av ventilationskanaler för torkskåp och -tumlare.
Byte av värmeväxlare i fjärrvärmeanläggningen.
Reparation av väggar i cykelförråd efter vattenskador från skyfall.
- 2021** ● Stolparna i carport har renoverats eller bytts ut.
Utbyte av styrsystem för värme och fläktar (s.k. dataundercentral, DUC).
Rensning/spolning av fastighetens dagvattenledningar.
- 2017** ● Rensning av lägenheternas ventilationskanaler.
- 2016** ● Rensning/spolning av avloppsstammarna.

Planerade underhåll

- 2023-2025** ● Fortsatt renovering av husfasaderna.
Fortsatt renovering av hustaken.
- 2024-2025** ● Fortsatt installation av nytt dagvattensystem (Hus F1 och F2).
- 2025-2026** ● Byte av tvättstugornas maskinpark.

Avtal med leverantörer

Avfall och kompostering	Täby kommun/Ragn-Sells AB
Besiktning hissar	Kiwa Sweden AB
Driftsövervakning	KTC Control AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Entrémattor	CWS-Boco Sweden AB
Fastighetsel/Elnät	Fortum Markets AB/Ellevio AB
Fastighetsservice	Wahlings Installationsservice AB
Finanstjänster	FinOpti AB
Fjärrvärme	Täby Miljövärme AB
Hissunderhåll	Kone AB
IMD el	Infometric AB
Kabel-TV/bredband/telefon	Tele2 AB
Laddstationer för bilar	Waybler AB
Rengörning av sopkärl	Miljöhuset I Stockholm AB
Snöröjning och halkbekämpning	Rosens Mark & Trädgård AB
Städning gemensamma utrymmen	KEAB Gruppen AB
Trädgårdsunderhåll	Hortologerna I Danderyd AB
Vatten, avlopp	Täby kommun/Roslagsvatten AB
Återvinning	PreZero Recycling AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SFF Flygvillan GA:1, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar del av Flygvillevägen (mellan 5 och 17) inkl. gatubelysning vid vår skogsparkering och garaget samt dagvattensystem.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen hyr ut ca 10 parkeringsplatser till externa hyrestagare. Då vi har fler platser än vad som efterfrågas påverkar detta inte vår interna kö till parkeringarna men det genererar ett välkommet extra tillskott till kassan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Per 30 juni lades ett lån om. Lånet togs i Danske Bank med 3 års bindning till en ränta på 3,63%. Lånebeloppet var på ca 16,7 miljoner.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör av snöröjning och halkbekämpning till Rosens Mark & Trädgård AB. Detta då vi inte var helt nöjda tidigare vintern med utförandet av föregående leverantör.

Föreningen har även slutit ett avtal med FinOpti AB för, bland annat, konkurrensutsättning vid nya låneupphandlingar.

Övriga uppgifter

Vid föreningsstämman fastställdes nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket 2024-06-10. Stadgarna har delats ut i postfacken och finns tillgängliga på hemsidan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 431 576	4 748 915	4 726 362	4 725 495
Resultat efter fin. poster	-2 788 176	-2 665 271	951 960	1 144 171
Soliditet (%)	70	71	71	70
Yttre fond	5 329 450	5 027 450	4 492 575	4 119 575
Taxeringsvärde	172 000 000	172 000 000	172 000 000	135 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	772	772	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	91,2	92,2	88,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 648	8 756	8 791	9 135
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 648	8 756	8 791	9 135
Sparande per kvm totalyta, kr	66	108	291	312
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	47	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	129	109	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	23	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	199	166	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	2,39	1,01	0,78
Räntekänslighet (%)	9,86	11,34	11,39	11,83

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 264 988 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har ett fortsatt högt kostnadsläge där poster såsom vatten, uppvärmning och el är stora. Den största ökningen ligger dock på kraftigt höjda räntor på de lån föreningen har. Den avgiftshöjning vi gjorde 2024 och nu även 2025 har varit nödvändiga för att vi skall kunna hantera framtida underhåll på våra hus. Det är inte uteslutet att det blir fler höjningar kommande år. Föreningens underhållsplan visar även att vi historiskt gjort lite för låga avsättningar. Den största posten som påverkar resultatet negativt är dock avskrivningen på vår fastighet. Detta kommer sig av bytet vi gjorde förra året från K2 till K3. Detta informerades om på stämman för räkenskapsåret 2023. K3 är det obligatoriska redovisningsregelverk som kommer att gälla för alla bostadsrättsföreningar från och med 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	56 442 000	-	-	56 442 000
Upplåtelseavgifter	59 293 000	-	-	59 293 000
Fond, yttre underhåll	5 027 450	-	302 000	5 329 450
Balanserat resultat	4 161 235	-2 665 271	-302 000	1 193 964
Årets resultat	-2 665 271	2 665 271	-2 788 176	-2 788 176
Eget kapital	122 258 414	0	-2 788 176	119 470 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 193 964
Årets resultat	-2 788 176
Totalt	-1 594 212
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	572 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-117 500
Balanseras i ny räkning	-2 048 712
	-1 594 212

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 431 576	4 748 915
Övriga rörelseintäkter	3	-2	27 518
Summa rörelseintäkter		5 431 574	4 776 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 682 159	-2 768 200
Övriga externa kostnader	9	-227 067	-325 879
Personalkostnader	10	-143 427	-176 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 042 432	-3 005 064
Summa rörelsekostnader		-6 095 085	-6 275 916
RÖRELSERESULTAT		-663 511	-1 499 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 472	17 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 133 137	-1 183 189
Summa finansiella poster		-2 124 665	-1 165 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 788 176	-2 665 271
ÅRETS RESULTAT		-2 788 176	-2 665 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	167 147 248	170 150 248
Markanläggningar	13	276 051	315 483
Pågående projekt		154 591	64 169
Summa materiella anläggningstillgångar		167 577 890	170 529 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 577 890	170 529 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 647	39 111
Övriga fordringar	14	152 006	149 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	243 742	229 953
Summa kortfristiga fordringar		418 395	418 845
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 798 952	1 950 280
Summa kassa och bank		1 798 952	1 950 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 217 347	2 369 125
SUMMA TILLGÅNGAR		169 795 237	172 899 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll		5 329 450	5 027 450
Summa bundet eget kapital		121 064 450	120 762 450
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 193 964	4 161 235
Årets resultat		-2 788 176	-2 665 271
Summa ansamlad förlust		-1 594 212	1 495 964
SUMMA EGET KAPITAL		119 470 238	122 258 414
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	28 858 285	12 246 885
Summa långfristiga skulder		28 858 285	12 246 885
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 934 346	37 153 802
Leverantörsskulder		574 570	302 333
Skatteskulder		234 383	115 063
Övriga kortfristiga skulder		26 584	15 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	696 831	807 344
Summa kortfristiga skulder		21 466 714	38 393 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 795 237	172 899 025

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-663 511	-1 499 483
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 042 432	3 005 064
	2 378 921	1 505 581
Erhållen ränta	8 472	17 401
Erlagd ränta	-2 108 115	-1 105 357
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 278	417 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	450	-61 473
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	267 422	172 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	547 150	528 616
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90 422	-437 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 422	-437 894
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-608 056	-198 392
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-608 056	-198 392
ÅRETS KASSAFLÖDE	-151 328	-107 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 950 280	2 057 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 798 952	1 950 280

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parkhusen i Täby 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,5 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 424 724	4 096 980
Hysesintäkter, p-platser	440 400	343 650
Kabel-TV/Bredband	259 200	259 200
Intäktsreduktion	0	250
El	306 909	43 431
Övriga intäkter	343	5 404
Summa	5 431 576	4 748 915

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elprisstöd	0	27 519
Summa	-2	27 518

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	55 129	46 792
Städning	94 819	102 542
Besiktning och service	129 527	180 723
Trädgårdsarbete	57 345	80 750
Övrigt	23 456	9 989
Snöskottning	74 881	102 157
Summa	435 157	522 953

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 506
Tvättstuga	17 643	16 995
Trapphus/port/entr	0	1 198
Dörrar och lås/porttele	13 024	12 888
VA	0	3 000
Värme	0	525
El	5 398	17 378
Kabel-tv/bredband	0	6 000
Hissar	0	8 461
Försäkringsärende/vattenskada	10 919	33 181
Summa	46 984	107 132

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	117 500	270 000
Summa	117 500	270 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	419 493	263 741
Uppvärmning	784 292	730 446
Vatten	203 608	130 424
Sophämtning	127 808	126 400
Summa	1 535 201	1 251 011

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 678	77 403
Självrisker	0	95 063
Kabel-TV	322 104	312 888
Bredband	1 354	192
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	21 946	16 685
Fastighetsskatt	117 360	112 998
Summa	547 317	617 104

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	70 334	102 282
Juridiska kostnader	3 875	3 875
Revisionsarvoden	17 363	17 363
Ekonomisk förvaltning	89 828	80 602
Konsultkostnader	45 667	121 757
Summa	227 067	325 879

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	140 000
Sociala avgifter	22 489	35 836
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	143 427	176 774

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 133 137	1 182 571
Övriga räntekostnader	0	618
Summa	2 133 137	1 183 189

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 033 725	179 660 000
Årets inköp	0	373 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	180 033 725	180 033 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 883 477	-6 917 845
Årets avskrivning	-3 003 000	-2 965 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 886 477	-9 883 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	167 147 248	170 150 248
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 700 000</i>	<i>56 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Summa	172 000 000	172 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	394 347	394 347
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	394 347	394 347
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-78 864	-39 432
Årets avskrivning	-39 432	-39 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 296	-78 864
Utgående restvärde enligt plan	276 051	315 483

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	152 006	149 781
Summa	152 006	149 781

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 016	41 347
Fastighetsskötsel	0	2 972
Uppvärmning	3 515	0
Försäkringspremier	83 198	75 115
Kabel-TV	82 218	78 906
Bredband	119	252
Förvaltning	32 676	31 361
Summa	243 742	229 953

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-25	3,30 %	19 834 346	20 492 738
Swedbank	2026-08-25	4,30 %	12 246 885	12 346 885
Nordea Hypotek	2024-06-07	4,61 %		16 561 064
Danske Bank	2027-09-30	3,63 %	16 711 400	
Summa			48 792 631	49 400 687
Varav kortfristig del			19 934 346	37 153 802

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 000 671 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 193
Städning	9 422	9 174
El	55 629	59 806
Uppvärmning	0	131 613
Utgiftsräntor	169 253	144 231
Löner	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter/hyror	427 527	425 327
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	696 831	807 344

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	63 975 000	63 975 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna upp 2025-02-01 med 5%. Tillsammans med FinOpti kommer styrelsen att ta fram en finanspolicy och en räntestrategi.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Gandils Klingberg
Styrelseledamot

Bengt Wiktorén
Styrelseledamot

Johan Cedergren
Ordförande

Nina Nyqvist
Styrelseledamot

Richard Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.04.2025 14:50

DOCUMENT ID:

BydiBlppyg

ENVELOPE ID:

Hy7vjSLT6Je-BydiBlppyg

DOCUMENT NAME:

Brf Parkhusen i Täby, 769611-4359 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Maria Klingberg annamariaklingberg@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 21:28 04.04.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.13
2. JOHAN CEDERGREN johan.cedergren@parkhusen.se	Signed Authenticated	04.04.2025 21:33 04.04.2025 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.198.45
3. Richard Jonsson richard.jonsson@parkhusen.se	Signed Authenticated	05.04.2025 00:43 05.04.2025 00:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.19.161
4. NINA NYQVIST nina.nyqvist@live.se	Signed Authenticated	05.04.2025 09:28 04.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.198.69
5. BENGT WIKTORÉN bengt.wiktoren@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 21:48 08.04.2025 21:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.202.47
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	09.04.2025 09:35 09.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Täby
769611-4359**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Täby för år 2024.

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 2024-12-31 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 Parkhusen i Täby för år 2024.

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



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 14:50

DOCUMENT ID:

HkbdSSI6aJl

ENVELOPE ID:

SkEPoHL6pJx-HkbdSSI6aJl

DOCUMENT NAME:

rb Parkhusen i Täby.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	09.04.2025 09:35	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	09.04.2025 09:35	Low	IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed