

Årsredovisning 2024

Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

769636-2636



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2018-04-25. Stadgar registrerades 2019-01-03 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frisen 1	2022	Täby
Gesimsen 1	2022	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 068 kvm. Byggnadernas totalyta är 4116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Fredrik Betsholtz	Ordförande
Anders Krantz	Styrelseledamot
Erik Gustav Christersson Laurent	Styrelseledamot
Fredrik Per Roger Johannesson	Styrelseledamot
Birgitta Andersson Svensson	Suppleant
Birgitte Lundberg	Suppleant

Valberedning

Erik Björkman
Aram Galestian

Firmateckning

Tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Hans Olof Kallin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-01. Inval av nya ledamöter pga avgångar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Elhandel	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	E.On
Vatten	Roslagsvatten
Avfallshantering	Täby Kommun
Ekonomisk förvaltning; Fastighetsförvaltning	Nabo
El till laddstolpar	E-Ways (i konkurs), Voltiva (ny)
Lån, Checkkredit	Danske Bank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höga räntekostnader och kostnader för el och värme gjorde att föreningens likviditet under en stor del av året var svag och av styrelsen bedömdes vara otillfredsställande under årets sista kvartal. Kostnader för garantibesiktningen samt en högre kostnad för vatten än som schablonmässigt tagits ut har också påverkat likviditet och resultat negativt. För att åtgärda detta beslutade styrelsen i december om en avgiftshöjning med 5% fr o m 2025-01-01. Styrelsen beslutade även att hos Danske Bank uppta en checkkredit om 500 000 kronor för att förstärka likviditetsreserven. Dessa åtgärder bedöms av styrelsen ge tillräcklig likviditet för verksamhetens behov 2025.

Två av föreningens tre lån hos Danske Bank omsattes under året till väsentligt lägre ränta. Fr o m 2024-11-01 är den genomsnittliga räntan på föreningens lån 2,91% med räntebindning:

Fasträntelån 8 224 tkr: 3,61% (jun 2027)

Fasträntelån 17 899 tkr: 2,56% (sep 2026)

Rolloverlån 17 899 tkr: 2,93% (feb 2025)

Förändringar i avtal

Under året försattes föreningens leverantör av el till laddstolpar E-ways i konkurs. Genom förhandlingar med bolaget och konkursförvaltaren kunde styrelsen hålla föreningen skadelös. Styrelsen förhandlade nytt avtal med Voltiva, som övertog driften av laddstolparna i oktober. Därmed kunde el tillhandahållas till laddplatserna utan avbrott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 811 147	-	2 239 936	-
Resultat efter fin. poster	-3 346 483	-2 821 990	68 963	-
Soliditet (%)	87	87	87	5
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	165 200 000	165 200 000	54 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	791	497	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	89,6	91,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 676	10 754	10 833	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 676	10 754	10 833	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-54	64	409	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	111	135	137	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	162	69	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	14	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	362	311	219	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	3,12	0,83	-
Räntekänslighet (%)	12,81	13,59	21,78	-

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 och värme (totalt 259 252 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -222 495 vilket inverkar negativt på föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har därför beslutat om en avgiftshöjning med 5 % fr o m januari 2025, vilket tillsammans med lägre räntor på föreningens lån bedöms vara tillräckligt för att återställa föreningens finansiella förmåga.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	224 928 750	-	-	224 928 750
Upplåtelseavgifter	76 897 875	-	-	76 897 875
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-729 831	-2 821 990	-	-3 551 821
Årets resultat	-2 821 990	2 821 990	-3 346 483	-3 346 483
Eget kapital	298 274 804	0	-3 346 483	294 928 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-3 551 821
Årets förlust	-3 346 483
Totalt	-6 898 305

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-6 898 305
	-6 898 305

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	3 811 147	3 566 464
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	69 680
Summa rörelseintäkter		3 812 648	3 636 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-2 273 099	-1 852 658
Övriga externa kostnader	9	-138 121	-127 196
Personalkostnader	10	-53 582	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 083 532	-3 083 532
Summa rörelsekostnader		-5 548 334	-5 063 386
RÖRELSERESULTAT		-1 735 686	-1 427 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-617	619
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 610 180	-1 395 367
Summa finansiella poster		-1 610 797	-1 394 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 346 483	-2 821 990
ÅRETS RESULTAT		-3 346 483	-2 821 990

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	339 587 977	342 671 509
Pågående projekt		0	687 703
Summa materiella anläggningstillgångar		339 587 977	343 359 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		339 587 977	343 359 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 813	50 662
Övriga fordringar	13	418 162	359 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 884	90 921
Summa kortfristiga fordringar		531 859	501 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		531 859	501 349
SUMMA TILLGÅNGAR		340 119 836	343 860 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		301 826 625	301 826 625
Summa bundet eget kapital		301 826 625	301 826 625
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 551 821	-729 831
Årets resultat		-3 346 483	-2 821 990
Summa ansamlad förlust		-6 898 305	-3 551 821
SUMMA EGET KAPITAL		294 928 320	298 274 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 721 156	8 144 140
Summa långfristiga skulder		25 721 156	8 144 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 221 384	36 120 584
Checkräkningskredit		303 945	-133
Leverantörsskulder		419 962	250 750
Skatteskulder		0	193 532
Övriga kortfristiga skulder		37 541	336 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	487 528	539 906
Summa kortfristiga skulder		19 470 360	37 441 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 119 836	343 860 561

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 735 686	-1 427 242
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 083 532	3 083 532
	1 347 846	1 656 290
Erhållen ränta	-617	619
Erlagd ränta	-1 634 464	-1 322 764
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-287 235	334 145
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	116 048	-56 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-351 852	-224 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-523 039	52 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	687 703	-124 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten	687 703	-124 703
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 199 200	35 798 400
Amortering av lån	-18 521 384	-36 120 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 184	-322 184
ÅRETS KASSAFLÖDE	-157 520	-394 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	271 707	665 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	114 187	271 707

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark 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 - 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 052 800	2 844 540
Hysesintäkter, p-platser	294 459	274 737
Hysesintäkter, lokaler	2 100	0
Kabel-TV/Bredband	115 440	115 440
Intäktssreduktion	0	-810
Vatten	2 540	22 933
El	198 314	194 555
Övriga intäkter	84 556	35 031
Värme	60 938	80 038
Summa	3 811 147	3 566 464

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnin	0	2
Elprisstöd	0	67 017
Övriga rörelseintäkter	1 500	2 661
Summa	1 500	69 680

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	55 308	53 780
Städning	21 194	19 650
Besiktning och service	189 027	31 602
Trädgårdsarbete	116 543	169 082
Summa	382 072	274 114

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 566	1 299
Bostäder	0	45 345
Soprum/miljöanläggning	11 263	0
Dörrar och lås/porttele	5 103	0
Ventilation	17 783	2 946
El	20 631	2 150
Kabel-tv/bredband	0	29 060
Hissar	6 374	2 144
Tak	1 500	0
Summa	64 220	82 944

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2024	2023
Garage och p-platser	40 457	0
Summa	40 457	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	192 151	66 166
Fastighetsel	262 697	489 523
Uppvärmning	681 035	668 256
Vatten	352 503	56 013
Sophämtning	99 276	86 676
Summa	1 587 662	1 366 634

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	70 949	41 736
Självrisker	11 400	0
Bredband/Kabeltv	116 340	87 230
Summa	198 689	128 966

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	3 742
Juridiska kostnader	3 552	0
Övriga förvaltningskostnader	37 507	24 233
Revisionsarvoden	28 310	30 469
Ekonomisk förvaltning	68 752	68 752
Summa	138 121	127 196

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44 000	0
Sociala avgifter	9 582	0
Summa	53 582	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 602 206	1 384 993
Övriga räntekostnader	7 974	10 374
Summa	1 610 180	1 395 367

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	347 296 807	347 296 807
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	347 296 807	347 296 807
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 625 298	-1 541 766
Årets avskrivning	-3 083 532	-3 083 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 708 830	-4 625 298
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	339 587 977	342 671 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 318 964</i>	<i>83 318 964</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 400 000	119 400 000
Taxeringsvärde mark	45 800 000	45 800 000
Summa	165 200 000	165 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30	88 192
Nabo Klientmedelskonto	418 132	271 574
Summa	418 162	359 766

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 782	39 037
Fastighetsskötsel	14 494	13 827
Försäkringspremier	25 043	20 869
Förvaltning	19 565	17 188
Summa	106 884	90 921

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-11-30	2,93 %	17 899 200	17 899 200
Danske Bank	2027-06-30	3,61 %	8 144 140	8 466 324
Danske Bank	2026-09-30	2,56 %	17 899 200	17 899 200
Summa			43 942 540	44 264 724
Varav kortfristig del			18 221 384	36 120 584

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 331 620 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 183	9 979
Städning	10 597	0
El	35 852	57 563
Uppvärmning	79 677	105 378
Utgiftsräntor	51 537	75 821
Förutbetalda avgifter/hyror	301 682	291 165
Summa	487 528	539 906

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 748 000	44 748 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I april genomfördes garantibesiktningen av Thulin & Granberg Besiktigaren AB. Ur besiktningsprotokollen som finns att ladda ner från Nabo portalen, uppmärksammades en hel del fel som entreprenören ansågs vara ansvarig för. Dessa har styrelsen arbetat med att få åtgärdade i samordning med de boende. I januari 2025 försattes Serneke Sverige AB i konkurs. Eftersom Serneke var huvudentreprenör vid uppförandet av föreningens fastigheter, innebär detta att kvarvarande garantiåtaganden för fel som påpekats vid slutbesiktning och 2-årsbesiktning inte kommer att infrias av Serneke, och att krav måste riktas mot konkursboet, vars ekonomiska förmåga är osäker. Detta får konsekvenser för föreningen, men bedöms ändå få begränsad påverkan på föreningens ekonomiska ställning.

Underskrifter

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

Täby

Anders Krantz
Styrelseledamot

Claes Fredrik Betsholtz
Ordförande

Erik Gustav Christersson Laurent
Styrelseledamot

Fredrik Per Roger Johannesson
Styrelseledamot

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

Moore Allegretto
Hans Olof Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 15:45

DOCUMENT ID:

Hk2PhBGxxg

ENVELOPE ID:

SJbiwnHzlgx-Hk2PhBGxxg

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark, 769636-2636 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Gustav Christersson Laurent eriklaurent68@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 15:50 02.05.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.81.149
2. Claes Fredrik Betsholtz claes@betsholtz.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:18 02.05.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 87.251.31.142
3. Hans Anders Krantz andkra59@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2025 18:57 03.05.2025 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.181.251
4. Fredrik Per Roger Johannesson fredrik.johannesson@icloud.com	Signed Authenticated	04.05.2025 18:13 04.05.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.228.190
5. HANS OLOF KALLIN hans.kallin@mooresweden.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:52 06.05.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* 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 Norra Parken 2 i Näsby Slottspark
Org.nr 769636-2636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Parken 2 i Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Parken 2 i Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av digital signering

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 15:45

DOCUMENT ID:

SkZhP3SMlex

ENVELOPE ID:

B1fiP3rfgxg-SkZhP3SMlex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - NP2.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS OLOF KALLIN	 Signed	06.05.2025 16:50	eID	Swedish BankID
hans.kallin@mooresweden.se	Authenticated	06.05.2025 16:49	Low	IP: 185.138.67.22

* 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