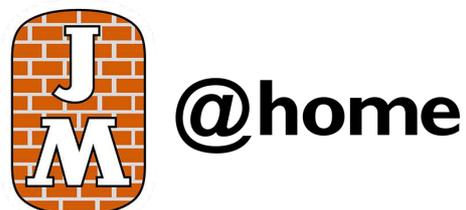


# Årsredovisning 2024

## Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park

769635-7859



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler och garageplatser till medlemmarna. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-02 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde till exempel genom så kallad paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeåret 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och lokaler.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Topasen 6	2019	Täby

Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 8 945 kvm och 9 lokaler om 644 kvm samt 68 parkeringsplatser i garage. Av dessa parkeringsplatser är 29 försedda med laddpunkter för elbilar.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensam takterrass med pergola och flera sittgrupper samt odlingslådor. Det finns även en trevlig innergård med växter och flera sittgrupper. Det finns även cykelrum samt plats för förvaring av barnvagnar och rullstol/rullator. Föreningen har även en cykelverkstad samt ellådcyklar som medlemmar har möjlighet att låna. Föreningen är ansluten till områdets bilpool.

#### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokalnummer och typ	Yta kvm	Löptid t.o.m.
1 Butiksverksamhet	93	2026-09-01
2 Skönhetsklinik	58	2027-02-28
3 Skönhetsklinik	58	2027-02-28
4 Kontor	24	2026-06-01
5 Restaurang	250	2026-07-01
6 Butiksverksamhet	30	2027-04-15
7 Kontor	39	2027-03-15
8 Butiksverksamhet	39	2027-08-01
9 Frisör	53	2027-05-01

#### Styrelsens sammansättning

Kerstin Blom	Ordförande
Caroline Renström	Styrelseledamot
Christina Ydrauw	Styrelseledamot
Christoffer Ericson	Styrelseledamot
Isabelle Laine	Styrelseledamot
Björn Sandberg	Suppleant
Daniel Nilsson	Suppleant
Maj Isacson	Suppleant
Martin Urbom	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

#### Valberedning

Martina Pallin  
Charlotta Finnerman

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Huvudansvarig revisor      Ella Bladh      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning      JM@Home AB

Teknisk förvaltning      JM@Home AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tagit beslut om nya stadgar på ordinarie föreningsstämma 2024-05-20. Nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-07-02.

## Ekonomi

Två av lånen har förnyats och satt till 1 år respektive 3 år.

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

## Förändringar i avtal

Flertalet avtal för drift & underhåll har tecknats då garantitiden gått ut.

## Övriga uppgifter

Föreningen har köpt in nya filter till alla lägenheter i föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 215 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 207 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	9 694 816	9 385 411	8 860 695
Resultat efter fin. poster	-1 148 437	6 930	764 064
Soliditet (%)	80	80	80
Yttre fond	863 010	575 340	287 670
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	762	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	71,9	73,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 733	14 031	14 334
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 612	11 864	12 120
Sparande per kvm totalyta, kr	189	297	368
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	47	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	94	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	24	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	165	170
Räntekänslighet (%)	17,68	18,41	19,64

**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 vatten (totalt 225 315 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultatäkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet, dock inte likviditeten som är fortsatt god. Utöver det minskade inte räntan som förväntat under 2024.

Vissa hyresfordringar för en av hyresgästerna har ansetts som osäkra och påverkar resultatet negativt med 178 270 kr.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	146 597 000	-	-	146 597 000
Upplåtelseavgifter	358 728 000	-	-	358 728 000
Fond, yttre underhåll	575 340	-	287 670	863 010
Balanserat resultat	1 777 648	6 930	-287 670	1 496 908
Årets resultat	6 930	-6 930	-1 148 437	-1 148 437
<b>Eget kapital</b>	<b>507 684 918</b>	<b>0</b>	<b>-1 148 437</b>	<b>506 536 481</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 496 908
Årets resultat	-1 148 437
<b>Totalt</b>	<b>348 471</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	287 670
Balanseras i ny räkning	60 801
	<b>348 471</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 694 816	9 385 411
Rörelseintäkter	3	63 742	101 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 758 558</b>	<b>9 486 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 769 890	-3 472 510
Övriga externa kostnader	8	-583 220	-402 638
Personalkostnader	9	-225 908	-173 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 147 300	-3 138 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 726 318</b>	<b>-7 187 963</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 032 239</b>	<b>2 298 694</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 031	3 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 184 707	-2 295 059
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 180 676</b>	<b>-2 291 764</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 148 437</b>	<b>6 930</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 148 437</b>	<b>6 930</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 18	628 557 864	631 690 428
Maskiner och inventarier	11	157 884	87 979
Pågående nyanläggningar	12	0	158 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>628 715 748</b>	<b>631 936 455</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>628 715 748</b>	<b>631 936 455</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65 574	126 881
Övriga fordringar	13	2 289 414	3 589 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	182 511	193 743
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 537 499</b>	<b>3 910 491</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		506 792	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>506 792</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 044 291</b>	<b>3 910 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>631 760 039</b>	<b>635 846 946</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		505 325 000	505 325 000
Fond för yttre underhåll		863 010	575 340
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>506 188 010</b>	<b>505 900 340</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 496 908	1 777 648
Årets resultat		-1 148 437	6 930
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>348 471</b>	<b>1 784 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>506 536 481</b>	<b>507 684 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	72 668 750	75 187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 668 750</b>	<b>75 187 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	50 175 000	50 318 750
Leverantörsskulder		491 500	604 802
Skatteskulder		361 360	361 360
Övriga kortfristiga skulder		65 746	56 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 461 202	1 632 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 554 808</b>	<b>52 974 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>631 760 039</b>	<b>635 846 946</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 032 239</b>	<b>2 298 694</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 147 300	3 138 852
	<b>5 179 539</b>	<b>5 437 546</b>
Erhållen ränta	4 031	3 295
Erlagd ränta	-3 184 707	-2 295 059
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 998 863</b>	<b>3 145 782</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 579	-29 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 970	469 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 629 314</b>	<b>3 586 355</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	73 407	-252 315
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>73 407</b>	<b>-252 315</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 662 500	-2 712 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 662 500</b>	<b>-2 712 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-959 779</b>	<b>621 540</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 390 625</b>	<b>2 769 085</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 430 846</b>	<b>3 390 625</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nor i Täby Park har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	120 år
Installationer	10 år

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.

#### 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 376 248	6 251 316
Hysesintäkter, lokaler	1 359 987	1 219 990
Hysesintäkter, parkering	1 286 456	1 234 407
Fastighetsskatt	68 552	68 984
Triple Play	348 480	348 480
Varmvatten	225 315	216 413
Nycklar/lås vidarefakturerings	781	0
Fakturerade kostnader Moms	1 080	0
Övriga intäkter	589	11 035
Administrativ avgift	500	0
Andrahandsuthyrning	26 827	34 786
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>9 694 816</b>	<b>9 385 411</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings moms	63 742	0
Erhållna statliga bidrag	0	101 246
<b>Summa</b>	<b>63 742</b>	<b>101 246</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	144 459	93 159
Fastighetsskötsel	303 802	326 787
Sotning	9 781	11 747
Besiktning och service	100 884	19 297
Serviceavtal	65 863	54 764
Bevakning	11 328	10 796
Trädgårdsarbete	85 435	54 725
Snöskottning	125 966	152 230
Entrémattor	72 335	68 439
<b>Summa</b>	<b>919 853</b>	<b>791 943</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer och underhåll	102 390	123 567
<b>Summa</b>	<b>102 390</b>	<b>123 567</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	451 262	493 258
El laddplatser	23 378	0
Uppvärmning	969 585	989 843
Vatten	352 476	249 075
Sophämtning	289 075	233 393
<b>Summa</b>	<b>2 085 777</b>	<b>1 965 570</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 858	65 668
Triple Play/Bredband	399 333	345 082
Beräknad fastighetsskatt	180 680	180 680
<b>Summa</b>	<b>661 871</b>	<b>591 430</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Bilpool	90 810	105 850
Styr.möte/stämma/städdag	4 916	6 270
Förbrukningsmaterial	9 397	8 853
Övriga förvaltningskostnader	26 778	23 734
IT-tjänster	0	19 341
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	178 270	0
Revisionsarvoden	75 669	46 800
Ekonomisk förvaltning	161 304	156 957
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	32 020	16 433
Konsultkostnader	0	16 661
Bankkostnader	4 056	1 738
<b>Summa</b>	<b>583 220</b>	<b>402 638</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	139 389
Sociala avgifter	54 008	34 574
<b>Summa</b>	<b>225 908</b>	<b>173 963</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	640 305 000	640 305 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	640 305 000	640 305 000
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 614 572	-5 482 008
Årets avskrivning	-3 132 564	-3 132 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 747 136	-8 614 572
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	628 557 864	631 690 428
Bokfört värde byggnader	364 160 842	367 293 406
Bokfört värde mark	264 397 022	264 397 022
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	269 600 000	269 600 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	83 468 000	83 468 000
<b>Summa</b>	<b>353 068 000</b>	<b>353 068 000</b>

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	223 117	0
Inköp*	158 047	223 117
Utgående anskaffningsvärde	381 164	223 117
<b>Ackumulerat bidrag</b>		
Ingående	-128 850	0
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	-73 407	-128 850
Utgående bidrag	-202 257	-128 850
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 288	0
Avskrivningar	-14 736	-6 288
Utgående avskrivning	-21 024	-6 288
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>157 884</b>	<b>87 979</b>

\* Inköp gäller installation av laddboxar i garaget

## NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Laddpunkter	0	158 048
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>158 048</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	361 921	199 242
Övriga fordringar	3 439	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 924 054	3 390 625
<b>Summa</b>	<b>2 289 414</b>	<b>3 589 867</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 306	22 344
Försäkringspremier	28 045	25 762
Triple Play	85 535	85 535
Vatten	0	36 000
Upplupna hyror, avgifter	37 625	0
Upplupen intäkt garage	0	24 102
<b>Summa</b>	<b>182 511</b>	<b>193 743</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	4,08 %	23 950 000	25 450 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,66 %	25 450 000	25 450 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,44 %	24 093 750	24 868 750
Stadshypotek	2026-01-30	0,69 %	24 675 000	24 868 750
Stadshypotek	2031-01-30	1,14 %	24 675 000	24 868 750
<b>Summa</b>			<b>122 843 750</b>	<b>125 506 250</b>
Varav kortfristig del			50 175 000	50 318 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 968 750 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, ÖVRIGA SKULDER

	2024	2023
Moms	65 746	58 498
Avräkningskonto ekonomisk förvaltning	0	-1 838
<b>Summa</b>	<b>65 746</b>	<b>56 660</b>

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 413	131 252
EI	38 538	0
Uppvärmning	0	188 116
Utgiftsräntor	274 243	204 810
Avfall	4 003	27 602
Sociala avgifter	54 011	49 487
Förutbetalda avgifter/hyror	869 866	848 613
Tillgodo (skuld medelmmar)	28 228	25 576
Beräknat styrelsearvode	171 900	157 500
<b>Summa</b>	<b>1 461 202</b>	<b>1 632 956</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften från och med 2025-01-01 med 4%. Nya hyresgäster har skrivit kontrakt för lokal 2 och 3 från och med 2025-03-01.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Kerstin Blom  
Ordförande

---

Caroline Renström  
Styrelseledamot

---

Christina Ydrauw  
Styrelseledamot

---

Christoffer Ericson  
Styrelseledamot

---

Isabelle Laine  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

BRF NOR I TÄBY PARK Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:20:39 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINA YDRAUW

Christina Ydrauw  
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:15:31 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Kerstin Elisabeth Blom

kerstin Blom  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 18:15:11 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTOFFER GUSTAF  
ERICSON

Christoffer Ericson  
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 16:41:59 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Isabelle Anja Veronica Laine

Isabelle Laine  
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:22:28 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Caroline Victoria Renström

Caroline Renström  
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-30 10:27:07 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park, org.nr 769635-7859

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nor i Täby Park 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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.

## 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 Nor i Täby Park för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-30 10:27:34 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post