

Årsredovisning 2023

Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

769636-2636



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Parken 2 i Näsby Slottspark

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

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

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
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 kommun.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frisen 1	2022	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa, Modema.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 4116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ernst Stefan Persson	Ordförande
Birgitta Andersson Svensson	
Birgitte Lundberg	
Caroline Blomquist	Styrelseledamot
Claes Fredrik Betsholtz	Styrelseledamot
Fredrik Per Roger Johannesson	Styrelseledamot

Firmateckning

tecknas av 2 i förening

Revisorer

Hans Olof Kallin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Eon , Danske bank, Skellefteå kraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under årets början lade förening om elavtalen till rörliga timavtal. Medlemmarna har nu möjlighet att påverka både föreningens gemensamma elförbrukning samt kostnaden för den egna konsumtionen. Leverantör av el är tills vidare Skellefteå kraft. Stor prisskillnad har kunnat registreras mellan dag och natt priser för el.

Vi har tecknat köp- och driftavtal för 37 laddstolpar och arbetet påbörjades under våren 2023. Dessa togs i drift i slutet av juni 2023. Naturvårdsverket har beviljad bidrag med 50% av förvärvskostnaden som förväntas betalas ut under våren 2024. För att klara finansieringen av dessa ladd stolpar togs ett kortfristigt lån under oktober 2023.

Den 31 juli förföll föreningens tvååriga lån till återbetalning.

Detta lån uppgick till 17,8 mkr och refinansierades med ett rörligt lån om 3 mån Stibor + 42 punkter vilket motsvarar ca 4,5% årlig ränta som löper till november 2024. För att klara den ökande finansieringsräntan så höjdes månadsavin med 10% från november månad. Räntekostnaden uppgår nu till över 50% av föreningens samlade kostnader.

Styrelsen har under året utvärderat skötseln av vår trädgård och kostnaden för detta. Detta ledde till att det dåvarande avtalet med Sjölanders trädgårdstjänster avslutades och arbetet igångsattes med att finna en ny part att sköta vår trädgård för 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 566	2 240	-
Resultat efter fin. poster	-2 822	69	-467
Soliditet (%)	87	87	5
Taxeringsvärde	165 200	54 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	791	497	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	91,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 754	10 833	-
Skuldsättning per kvm	10 754	10 833	-
Sparande per kvm	-17	409	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	139	137	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	69	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	13	-
Energikostnad per kvm	316	219	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	0,83	-
Räntekänslighet	13,59	21,78	-

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

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

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

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 278 566 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott, exklusive avskrivningar är dock resultatet positivt om 262 tkr. Avskrivningarna i detta perspektiv är endast bokföringsmässig och påverkar inte kassaflödet. Styrelsens bedömning är att det inte finns några omedelbara behov av ytterliga avsättning för att trygga föreningens framtida behov då beståndet är nytt och fortfarande åtnjuter produktionsgarantier för de närmast kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2023-12-31
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	224 929	-	-	224 929
Upplåtelseavgifter	76 898	-	-	76 898
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-799	69	-	-730
Årets resultat	69	-69	-2 822	-2 822
Eget kapital	301 097	0	-2 822	298 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-730
Årets resultat	-2 822
Totalt	-3 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 552
	-3 552

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 566	2 240
Övriga rörelseintäkter	3	70	1
Summa rörelseintäkter		3 636	2 241
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 853	-1 532
Övriga externa kostnader	9	-127	-453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 084	-1 542
Summa rörelsekostnader		-5 063	-3 527
RÖRELSERESULTAT		-1 427	-1 285
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 395	-591
Summa finansiella poster		-1 395	1 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 822	69
ÅRETS RESULTAT		-2 822	69

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	342 672	345 755
Pågående projekt		688	563
Summa materiella anläggningstillgångar		343 359	346 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		343 359	346 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51	33
Övriga fordringar	12	360	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91	60
Summa kortfristiga fordringar		501	814
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	25
Summa kassa och bank		0	25
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		501	839
SUMMA TILLGÅNGAR		343 861	347 157

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		301 827	301 827
Summa bundet eget kapital		301 827	301 827
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-730	-799
Årets resultat		-2 822	69
Summa ansamlad förlust		-3 552	-730
SUMMA EGET KAPITAL		298 275	301 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 144	26 366
Summa långfristiga skulder		8 144	26 366
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 121	18 221
Leverantörsskulder		253	687
Skatteskulder		216	390
Övriga kortfristiga skulder		312	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	540	358
Summa kortfristiga skulder		37 442	19 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 861	347 157

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 427
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Årets avskrivningar	3 084
Omklassificering	0
	1 656
Erhållen ränta	1
Erlagd ränta	-1 323
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	334
Förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125
Finansieringsverksamheten	
Bundet eget kapital	0
Uptagna lån	35 798
Amortering av lån	-36 121
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322
ÅRETS KASSAFLÖDE	-394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	272

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 845	1 868
Hysesintäkter, p-platser	275	191
Kabel-TV/Bredband	115	84
Intäktsreduktion	-1	0
Vatten	23	0
El	195	86
Övriga intäkter	35	1
Värme	80	10
Summa	3 566	2 240

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	67	0
Övriga rörelseintäkter	3	1
Summa	70	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	54	36
Städning	20	46
Besiktning och service	32	31
Trädgårdsarbete	169	103
Övrigt	0	0
Summa	274	216

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1	15
Bostäder	45	3
Ventilation	3	0
El	2	0
Kabel-tv/bredband	29	0
Hissar	2	0
Summa	83	18

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	490	563
Uppvärmning	668	282
Vatten	56	55
Sophämtning	87	41
Summa	1 300	941

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42	0
Bredband/Kabeltv	87	68
Fastighetsskatt	0	216
Summa	129	284

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4	4
Övriga förvaltningskostnader	24	254
Revisionsarvoden	30	17
Ekonomisk förvaltning	69	177
Summa	127	453

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 385	551
Övriga räntekostnader	10	0
Övriga finansiella kostn	0	40
Summa	1 395	591

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	347 297	88 884
Årets inköp	0	258 412
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	347 297	347 297
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 542	0
Årets avskrivning	-3 084	-1 542
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 625	-1 542
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	342 672	345 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 319</i>	<i>83 319</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 400	8 200
Taxeringsvärde mark	45 800	45 800
Summa	165 200	54 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	88	19
Övriga fordringar	0	60
Nabo Klientmedelskonto	272	640
Borgo	0	0
Vidarefakturerering	0	1
Summa	360	721

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	0
Fastighetsskötsel	14	13
Försäkringspremier	21	0
Kabel-TV	0	2
Bredband	0	27
Förvaltning	17	17
Summa	91	60

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2024-01-31	5,01 %	17 899	17 899
Danske Bank	2027-06-30	3,61 %	8 466	8 789
Danske Bank	2024-07-01	2,78 %	17 899	17 899
Summa			44 265	44 587
Varav kortfristig del			36 121	18 221

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 654 tkr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	7
El	58	83
Uppvärmning	105	0
Utgiftsräntor	76	3
Förutbetalda avgifter/hyror	291	265
Summa	540	358

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 748	44 748

Underskrifter

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

Täby kommun

Ernst Stefan Persson
Ordförande

Caroline Blomquist
Styrelseledamot

Claes Fredrik Betsholtz
Styrelseledamot

Fredrik Per Roger Johannesson
Styrelseledamot

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

Hans Olof Kallin
Auktoriserad revisor