

Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark
769636-2560
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark, 769636-2560, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Lanterninen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Täby Lanterninen ga:1 ändamål är att förvalta garage, gårdsbjälklag, belysning, avluftshantering och brandgasventilation. Gemensamhetsanläggningen delas med Brf Södra parken 1 och Brf Södra parken 3. Föreningens andel utgör 23.71 %.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Lanterninen ga:2. Gemensamhetsanläggningen Täby Lanterninen ga:2 ändamål är att förvalta cykelförråd, sopkasuner, spillvattenledningar, fiberledningar, dagvattenledningar och fördröjningsmagasin med tillhörande anordningar. Undercentral för fjärrvärme plan 0 med tillhörande anordningar samt ytskikt, dörrar och belysning inklusive armaturer inom undercentralen. Gemensamhetsanläggningen delas med Brf Södra parken 3. Föreningens andel utgör 50 %.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Yngve Stade	Ordförande	2024
Gustaf Lilliehöök	Ledamot	2024
Thomas Limerick	Ledamot	2024
Kristina Hassellund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Klas Hökerberg	Suppleant	2024
Gunilla Tjäder	Suppleant	2024
Kenth Hedlund	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Hans Kallin, MOORE Allegretto	Auktoriserad revisor	2024
-------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Annika Hökerberg	2024
Katarina Storsten	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Lanterninen 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Dora Lamms gata 4 & 20.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 34 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
18	16

Total tomtarea:	2 859 kvm
Total bostadsarea:	3 336 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Bredband & kabel-TV
GodEl i Sverige AB	Elavtal avseende volym
E.ON AB	Värme
Ellevio AB	Elavtal avseende elnät
Täby kommun - Roslagsvatten AB	Vatten
Täby kommun - Urbaser AB	Avfall
Infometric AB	Mätning El
Nomor AB	Skadedjursbekämpning
Stockholms Entrémattor AB	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 130 kr och planerat underhåll för -9 600 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

En mycket uppskattad grillfest anordnades i början av september. Många medlemmar, 42 st deltog och gavs möjlighet att lära känna grannar i föreningen.

Ett flertal samordningsmöten har hållits med Bredablick AB avseende löpande förvaltningsfrågor liksom budgetförberedelser. Omförhandling av förvaltningskontrakt har resulterat i 30% lägre kostnad för år 2024.

Gemensamhetsanläggning

Under året var garage färdigställt och föreningens 23 st platser, inkl cykelförråd togs i anspråk. Drift av garage administreras av samfällighetsföreningen Lanterninen och i styrelsen för denna har föreningen en ordinarie ledamot och en suppleant.

Samfällighetsföreningen Lanterninens för en ännu inte avslutad diskussion med Niam angående fråga om moms på garageplatser. En arbetsgrupp inom Lanterninens styrelse där föreningen har en representant utreder om legala åtgärder behöver och kan vidtagas. Niam har enligt föreningens uppfattning felaktigt låtit registrera föreningen för sådan moms. En eventuell avregistrering är förenad med vissa kostnader som Niam enligt föreningens uppfattning bör stå för.

Fastighetsdeklaration avseende föreningens andel i gemensamhetsanläggningen/garaget kommer att inges under 2024.

Informella samordningsmöten med grannföreningar i Slottsparken har skett med syfte att bli en del av varandra olika nyckeltal av intresse för kostnadskontroll och ev möjlighet för samverkan/samarbete rörande förvaltningsfrågor.

Ekonomiska utsikter: Under 2024 prognostiseras sjunkande inflation och ett något förbättrat ekonomiskt läge. Dock råder fortsatt geopolitisk osäkerhet. Riksbanken förväntas sänka räntan under året främst under andra halvåret. Föreningens rörelsekostnader beräknas öka i linje med inflationen (ca 3%). Förvaltningskostnaderna kommer däremot att minska med 30% efter omförhandling med Bredablick. Den största kostnadsökningen under 2024 kommer från räntekostnader. Ett av föreningens lån förfaller i mars 2024 vilket ökar räntekostnaderna med ca 20% jämfört med år 2023. Högre kostnader kan förhoppningsvis balanseras med den aviserade avgiftshöjning som gjorts från januari 2024. Styrelsen lägger stor vikt vid att noga följa kostnadsutvecklingen och även om inflation synes ha minskat är fortfarande räntenivån hög. Det är viktigt att ha beredskap för att avgiften kan komma att behöva höjas även nästa år varför det är centralt att säkerställa en solid resultat- och balansräkning. Styrelsen följer och bevakar alla de nyckeltal som bostadsrättsföreningar är ålagda att redovisa.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %. Avseende årsavgifterna för 2024 har beslut fattats att höja avgifterna med 12 % from 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	*2020
Rörelsens intäkter	2 957	2 847	1 956	1 376
Resultat efter finansiella poster	-1 718	-1 470	-960	177
Förändring av underhållsfond	300	252	233	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-50	245	-46	-
Sparande kr / kvm	72	163	56	-
Soliditet (%)	87	87	86	8
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	683	643	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	77	75	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	636	606	606	-
Driftskostnad, kr / kvm	391	362	333	-
Energikostnad, kr / kvm	215	211	149	-
Ränta, kr / kvm	189	113	70	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	90	90	70	-
Lån, kr / kvm	10 756	10 947	10 974	-
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	10 756	10 947	10 974	-
Räntekänslighet (%)	16	17	-	-
Snittränta (%)	1,76	1,03	0,78	-

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Första inflytt efter byggnation ägde rum 2021 vilket gör att vissa nyckeltal ej går att beräkna.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningen saknar en intäkt avseende hyror garage 2023 om ca 138 000 kr från Lanterninens Samfällighetsförening. Detta flyttades fram till 2024 och utbetalas efter att samfälligheten fastställt sitt resultat avseende 2023.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	244 438 000	485 380	-1 270 805	-1 470 295
Disposition enligt föreningsstämma			-1 470 295	1 470 295
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
Årets resultat				-1 717 586
Vid årets slut	244 438 000	785 380	-3 041 100	-1 717 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 741 100
Årets resultat före fondförändring	-1 717 586
Årets avsättning till underhållsfond	-300 000
Summa över/underskott	-4 758 686

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 758 686
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 202 232	2 184 038
Övriga rörelseintäkter	3	754 512	663 379
Summa rörelseintäkter		2 956 744	2 847 417
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 323 900	-1 256 233
Övriga kostnader	7	-670 620	-626 103
Personalkostnader	8	-90 980	-95 212
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 967 434	-1 967 434
Summa rörelsekostnader		-4 052 934	-3 944 982
Rörelseresultat		-1 096 190	-1 097 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 239	2 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 635	-375 353
Summa finansiella poster		-621 396	-372 730
Resultat efter finansiella poster		-1 717 586	-1 470 295
Årets resultat		-1 717 586	-1 470 295

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	275 979 462	277 946 896
Summa materiella anläggningstillgångar		275 979 462	277 946 896
Summa anläggningstillgångar		275 979 462	277 946 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		67 677	13 263
Övriga fordringar		86 100	143 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 928	84 284
Summa kortfristiga fordringar		223 705	240 749
Kassa och bank	12	723 062	1 311 584
Summa omsättningstillgångar		946 767	1 552 333
SUMMA TILLGÅNGAR		276 926 229	279 499 229

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 438 000	244 438 000
Underhållsfond		785 380	485 380
Summa bundet eget kapital		245 223 380	244 923 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 041 100	-1 270 804
Årets resultat		-1 717 586	-1 470 295
Summa fritt eget kapital		-4 758 686	-2 741 099
Summa eget kapital		240 464 694	242 182 281
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	24 229 284	24 287 964
Summa långfristiga skulder		24 229 284	24 287 964
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 652 661	12 232 001
Leverantörsskulder		124 045	112 522
Skatteskulder		-	265 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 545	419 405
Summa kortfristiga skulder		12 232 251	13 028 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 926 229	279 499 229

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 096 190	-1 097 565
Avskrivningar	1 967 434	1 967 434
	871 244	869 869
Erhållen ränta	9 239	2 623
Erlagd ränta	-630 635	-375 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	249 848	497 139
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 827	-187 557
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-216 177	-2 180 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 498	-1 870 568
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 623 321	-
Amortering av låneskulder	-12 261 341	-88 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-638 020	-88 020
Årets kassaflöde	-588 522	-1 958 588
Likvida medel vid årets början	1 311 584	3 270 172
Likvida medel vid årets slut	723 062	1 311 584

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 121 432	2 020 512
Hyror p-platser/garage	80 800	163 526
Summa	2 202 232	2 184 038

I posten hyror p-platser/garage saknas ca 138 000 kr på grund av att intäkterna från Lanterninens Samfällighetsförening flyttas fram till 2024 och utbetalas efter att samfälligheten fastställt sitt resultat avseende 2023.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	225	-
El	168 142	157 686
Överlåtelseavgifter	3 939	2 416
Övriga intäkter	582 206	503 277
Summa	754 512	663 379

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 56 050 kr i form av elstöd och 525 656 kr i form av vidarefaktureringar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 345	-
VA & sanitet, installationer	1 422	-
Ventilation, installationer	11 363	-
Summa	28 130	-

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
P-platser/garage - laddstolpar	-9 600	48 000
Summa	-9 600	48 000

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	-	-48 876
Teknisk förvaltning	361 483	337 230
Besiktningkostnader	5 009	7 625
Bevakningskostnader	1 556	-
Snöröjning	57 966	37 069
Serviceavtal	7 980	5 580
Förbrukningsmaterial	4 009	6 634
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 326	15 101
El	237 507	275 124
Uppvärmning	406 951	345 537
Vatten och avlopp	71 234	82 372
Avfallshantering	35 450	48 291
Försäkringar	27 864	20 557
Kabel-TV	25 036	4 589
Bredband	50 999	71 400
Summa	1 305 370	1 208 233

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 829	-
Frakter och transporter	613	762
Kontorsmateriel och trycksaker	-	942
Tele och post	2 295	2 210
Förvaltningskostnader	96 947	91 245
Revision*	24 562	57 288
Jurist- och advokatkostnader**	16 221	3 051
Bankkostnader	350	1 327
IT-tjänster	1 050	-
Övriga externa tjänster**	8 630	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 270	-
Övriga externa kostnader***	501 853	469 278
Summa	670 620	626 103

* Revisionskostnaden 2022 avser både år 2021 och 2022.

** Under året har föreningen hanterat ett ärende rörande disponering av plats för handicap-parkering. En medlem begärde prövning av styrelsebeslut (möte nr 15) i Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm samt även till Svea hovrätt. Senare återkallades prövningsbegäran av medlemmen och Svea hovrätt avslag ärendet. Kostnader relaterade till parkeringsärendet återfinns bland jurist- och advokatkostnader samt övriga externa tjänster. Ärendet är nu avslutat.

*** Posten övriga externa kostnader inkluderar kostnader som vidarefakturerats till Brf Södra Parken 3 och inkluderar bla värme och avfall.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 735	72 450
Summa	78 735	72 450
Sociala avgifter	12 245	22 762
Summa	90 980	95 212

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 967 434	1 967 434
Summa	1 967 434	1 967 434

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	196 743 400	196 743 400
-Mark	84 318 600	84 318 600
	<u>281 062 000</u>	<u>281 062 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 Utgående anskaffningsvärden	 281 062 000	 281 062 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 115 104	-1 147 670
	<u>-3 115 104</u>	<u>-1 147 670</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 967 434	-1 967 434
	<u>-1 967 434</u>	<u>-1 967 434</u>
 Utgående avskrivningar	 -5 082 538	 -3 115 104
 Redovisat värde	 275 979 462	 277 946 896
 <i>Varav</i>		
Byggnader	191 660 862	193 628 296
Mark	84 318 600	84 318 600
 Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Totalt taxeringsvärde	122 000 000	122 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>89 000 000</i>	<i>89 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	39 779	-
Förutbetalda kostnader	30 149	84 284
Summa	69 928	84 284

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	723 062	1 311 584
Summa	723 062	1 311 584

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 652 661	12 232 001
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 232 001	12 290 681
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 997 283	11 997 283
Summa	35 881 945	36 519 965

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	35 881 945	36 519 965
Summa	35 881 945	36 519 965

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,04 %	2024-03-30	12 173 321	-	579 340	11 593 981
Stadshypotek	1,00 %	2025-03-30	12 173 321	-	29 340	12 143 981
Stadshypotek	1,05 %	2029-03-30	12 173 323	-	29 340	12 143 983
Summa			36 519 965	-	638 020	35 881 945

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 493	95 214
Upplupna räntekostnader	-	3 536
Förutbetalda intäkter	218 832	193 400
Upplupna revisionsarvoden	27 000	28 000
Upplupna driftskostnader	106 220	99 255
Summa	455 545	419 405

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	110 800 000	110 800 000
Summa ställda säkerheter	110 800 000	110 800 000

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yngve Stade
Styrelseordförande

Gustaf Lilliehöök

Thomas Limerick

Kristina Hassellund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 - Brf Södra Parken 2 i Näsby
Slottspark**

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 27 2024 03:45PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65FC57F450A4A

MAR 27 2024 03:45PM



Mar 21 2024 04:59PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2024 06:21PM	Yngve Stade granskade dokumentet:
Mar 21 2024 06:21PM	 YNGVE STADE signerade dokumentet
Mar 21 2024 05:33PM	Gustaf Lilliehöök granskade dokumentet:
Mar 21 2024 05:34PM	 Gustaf Lilliehöök signerade dokumentet
Mar 26 2024 04:19PM	Thomas Limerick granskade dokumentet:
Mar 27 2024 08:59AM	 THOMAS LIMERICK signerade dokumentet
Mar 21 2024 10:46PM	Kristina Hassellund granskade dokumentet:
Mar 21 2024 10:49PM	 KRISTINA HASSELLUND signerade dokumentet
Mar 27 2024 03:44PM	Hans Kallin granskade dokumentet:
Mar 27 2024 03:45PM	 Hans Olof Kallin signerade dokumentet
Mar 27 2024 03:45PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i
Näsby Slottspark**
Org.nr 769636-2560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Södra Parken 2 i Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2023 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

**Revisionsberättelse 2023 - Brf Södra parken 2 i Näsby
Slottspark**

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 27 2024 03:44PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

65FBECFD3CB43

MAR 27 2024 03:44PM

Registrerade händelser

Mar 21 2024 09:18AM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 03:43PM	Hans Kallin granskade dokumentet:
Mar 27 2024 03:44PM	 Hans Olof Kallin signerade dokumentet
Mar 27 2024 03:44PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

