

# Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark

Årsredovisning 2022

The bottom half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark**  
769636-2560  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Parken 2 i Näsby Slottspark, 769636-2560, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för 2022.

## 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.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Yngve Ståde	Ordförande	2023
Gustaf Lilliehöök	Ledamot	2023
Thomas Limerick	Ledamot	2023
Kristina Hassellund	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Klas Hökerberg	Suppleant	2023
Gunilla Tjäder	Suppleant	2023
Kentth Hedlund	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Moore Allegretto	Extern revisor	2023
Hans Kallin		

#### Valberedning

Annika Hökerberg		2023
Katarina Storsten		2023

### 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 med därpå uppförda byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 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:	2859 kvm
Total bostadsarea:	3336 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-15

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna.

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
GodEl i Sverige AB	Elavtal avseende volym
E.ON AB	Värme
Ellevio AB	Elavtal avseende elnät
Täby kommun - Roslagsvatten	Vatten
Täby kommun - Ragn-Sells Recycling AB	Avfall

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 0 kr samt haft underhållskostnader på 48 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna utgör övertagande av 4 st laddstolpar på exercisplan från Niam.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under våren 2022 gjordes slutavräkning mellan föreningen och Niam för reserverade kostnader efter likvidavräkningen.

## Styrelsens ord

Styrelsen har under året haft 6 st ordinarie styrelsemöten samt 1 extra möte.

I syfte att underlätta budgetarbetet har ordförande och ekonomiansvarig ledamot liksom teknikansvarig ledamot haft ett arbetsmöte med Bredablicks ekonomiska förvaltare.

Styrelsen har representerats av två ledamöter vid informationsmöten rörande samfällighetsförening som skall förvalta garage, Lanterninen. I kommande samfällighetsstyrelse kommer föreningen att representeras av en ordinarie ledamot samt en suppleant.

Under slutet av året påbörjades utarbetande av en arbetsordning för styrelsen i syfte att tydliggöra styrelsens arbetsuppgifter och arbetsfördelning. Vid kommande konstituerande möten fastställs en arbetsordning för aktuellt verksamhetsår.

Under december blev föreningens garageplatser, 23 st tillgängliga. Av dessa är 5 st försedda med laddbox. Föreningen har nu 9 st laddplatser.

Föreningen har nu också tillgång till sopkasuner för matavfall. Dessa finns vid Brf Södra Parken 1. Detta medför lägre avgift då Täby kommun/Ragn-Sell AB premierar sortering av avfall i restavfall och matavfall.

Nu när Brf Södra Parken 1 flyttat in ökar behov av dialog med våra grannföreningar och styrelsen har utsett en ledamot att svara för informella kontakter och informationsutbyten.

Föreningen fick i slutet på 2022 omprövningsbeslut för fastighetstaxering 2021. Beslutet är under utredning via en skattekonsult för att säkerställa att taxeringsunderlaget är riktigt och undersöka om det finns möjlighet till nedsättning av betald skatt. Utredningen förväntas klar under våren 2023.

Ekonomiska utsikter: Under 2023 förväntas en fortsatt hög inflation och ekonomisk osäkerhet att prägla Sveriges ekonomi och följdakligen även påverka föreningens kostnader. Styrelsen kommer noga följa kostnadsutvecklingen avseende nyckelposter i vår resultaträkning (som tex el/värme) för att säkerställa en solid resultat- och balansräkning.

## Medlemsinformation

### Upplåtelse

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år skedde 34 upplåtelse)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 58 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 senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 847	1 956	1 376	1 376
Resultat efter finansiella poster*	-1 470	-960	177	-325
Förändring av underhållsfond	252	233	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	245	-46	-	-
Sparande kr / kvm	163	56	-	-
Soliditet (%)	87	86	8	4
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	606	606	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	362	333	-	-
Energikostnad, kr / kvm	211	149	-	-
Ränta, kr / kvm	113	85	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	90	70	-	-
Lån, kr / kvm	10 947	10 974	-	-
Räntekänslighet (%)	18	23	-	-
Snittränta (%)	1,03	0,78	-	-

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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.

\*Föreningens uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>244 438 000</b>	<b>233 380</b>	<b>-58 574</b>	<b>-960 230</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-960 230	960 230
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 000	48 000	
Årets resultat				-1 470 295
<b>Vid årets slut</b>	<b>244 438 000</b>	<b>485 380</b>	<b>-1 270 804</b>	<b>-1 470 295</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 018 804
Årets resultat före fondförändring	-1 470 295
Årets avsättning till underhållsfond	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 000
Summa över/underskott	-2 741 099

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 741 099**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 184 038	1 736 972
Övriga rörelseintäkter	3	663 379	218 869
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 847 417</b>	<b>1 955 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 256 233	-1 118 012
Övriga externa kostnader	7	-626 103	-386 151
Personalkostnader	8	-95 212	-71 400
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 967 434	-1 147 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 944 982</b>	<b>-2 723 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 097 565</b>	<b>-767 392</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 623	91 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 353	-284 742
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 730</b>	<b>-192 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 470 295</b>	<b>-960 230</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 470 295</b>	<b>-960 230</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	277 946 896	279 914 330
Summa materiella anläggningstillgångar		277 946 896	279 914 330
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		277 946 896	279 914 330
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 263	791
Övriga fordringar		137 599	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 284	45 996
Summa kortfristiga fordringar		235 146	47 589
<b>Kassa och bank</b>	12	1 311 584	3 270 172
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 546 730	3 317 761
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		279 493 626	283 232 091

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 438 000	244 438 000
Underhållsfond		485 380	233 380
Summa bundet eget kapital		244 923 380	244 671 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 270 804	-58 574
Årets resultat		-1 470 295	-960 230
Summa fritt eget kapital		-2 741 099	-1 018 804
<b>Summa eget kapital</b>		<b>242 182 281</b>	<b>243 652 576</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	24 287 964	36 519 965
Summa långfristiga skulder		24 287 964	36 519 965
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 232 001	88 020
Leverantörsskulder		112 522	61 820
Skatteskulder		265 056	383 400
Övriga skulder		-5 603	2 127 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	419 405	398 499
Summa kortfristiga skulder		13 023 381	3 059 550
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>279 493 626</b>	<b>283 232 091</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 097 565	-767 391
Avskrivningar	1 967 434	1 147 670
	<b>869 869</b>	<b>380 279</b>
Erhållen ränta	2 623	91 904
Erlagd ränta	-375 353	-284 742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>497 139</b>	<b>187 441</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-187 557	1 496 162
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 180 150	-130 131 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 870 568</b>	<b>-128 448 154</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	226 498 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-75 658 376
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>150 840 124</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	36 674 000
Amortering av låneskulder	-88 020	-70 072 391
Kapitaltillskott	-	329 644
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-88 020</b>	<b>-33 068 747</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 958 588</b>	<b>-10 676 777</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 270 172</b>	<b>13 946 949</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 311 584</b>	<b>3 270 172</b>

(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**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 020 512	1 604 795
Hyror p-platser/garage	163 526	132 177
<b>Summa</b>	<b>2 184 038</b>	<b>1 736 972</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	157 686	63 102
Överlåtelseavgifter	2 416	-
Övriga intäkter	503 277	155 767
<b>Summa</b>	<b>663 379</b>	<b>218 869</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vattenskador	-	5 920
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>5 920</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
P-platser/garage - laddstolpar	48 000	-
<b>Summa</b>	<b>48 000</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	-48 876	191 700
Teknisk förvaltning	337 230	302 444
Besiktningkostnader	7 625	-
Snöröjning	37 069	19 814
Serviceavtal	5 580	12 507
Förbrukningsmaterial	6 634	1 474
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 101	782
El	275 124	175 445
Uppvärmning	345 537	310 927
Vatten och avlopp	82 372	-10 405
Avfallshantering	48 291	40 239
Försäkringar	20 557	-
Kabel-TV	4 589	-
Bredband	71 400	67 164
<b>Summa</b>	<b>1 208 233</b>	<b>1 112 092</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	7 259
Frakter och transporter	762	-
Kontorsmateriel och trycksaker	942	-
Tele och post	2 210	1 020
Förvaltningskostnader	91 245	186 832
Revision*	57 288	-
Jurist- och advokatkostnader	3 051	-
Bankkostnader	1 327	4 568
Övriga externa kostnader	469 277	186 472
<b>Summa</b>	<b>626 103</b>	<b>386 151</b>

\* Revisionskostnaden 2022 avser både år 2021 och 2022

**Not 8 Personalkostnader****Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	72 450	54 330
<b>Summa</b>	<b>72 450</b>	<b>54 330</b>
Sociala avgifter	22 762	17 070
<b>Summa</b>	<b>95 212</b>	<b>71 400</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 967 434	1 147 670
<b>Summa</b>	<b>1 967 434</b>	<b>1 147 670</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	196 743 400	-
-Mark	84 318 600	80 258 681
-Pågående nyanläggningar	-	125 144 943
	<u>281 062 000</u>	<u>205 403 624</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	196 743 400
-Mark	-	4 059 919
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-125 144 943
	-	<u>75 658 376</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>281 062 000</b>	<b>281 062 000</b>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 147 670	-
	<u>-1 147 670</u>	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 967 434	-1 147 670
	<u>-1 967 434</u>	<u>-1 147 670</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 115 104</b>	<b>-1 147 670</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>277 946 896</b>	<b>279 914 330</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	193 628 296	195 595 730
Mark	84 318 600	84 318 600
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	89 000 000	45 000 000
Mark	33 000 000	47 925 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>122 000 000</b>	<b>92 925 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	-	27 000
Förutbetalda kostnader	84 284	18 996
<b>Summa</b>	<b>84 284</b>	<b>45 996</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 311 584	3 236 205
Transaktionskonto Handelsbanken	-	33 967
<b>Summa</b>	<b>1 311 584</b>	<b>3 270 172</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 232 001	88 020
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 290 681	24 434 662
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 997 283	12 085 303
<b>Summa</b>	<b>36 519 965</b>	<b>36 607 985</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	36 519 965	36 607 985
<b>Summa</b>	<b>36 519 965</b>	<b>36 607 985</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,00 %	2023-03-30	12 202 661		29 340	12 173 321
Stadshypotek	1,00 %	2025-03-30	12 202 661		29 340	12 173 321
Stadshypotek	1,05 %	2029-03-30	12 202 663		29 340	12 173 323
<b>Summa</b>			<b>36 607 985</b>		<b>88 020</b>	<b>36 519 965</b>

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**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 214	71 400
Upplupna räntekostnader	3 536	2 519
Förutbetalda intäkter	193 400	213 889
Upplupna revisionsarvoden	28 000	-
Upplupna driftskostnader	99 255	110 691
<b>Summa</b>	<b>419 405</b>	<b>398 499</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	110 800 000	110 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>110 800 000</b>	<b>110 800 000</b>

## Underskrifter

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

Yngve Stade  
Styrelseordförande

Gustaf Lilliehöök

Thomas Limerick

Kristina Hassellund

Vår/min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår/min elektroniska underskrift.

Hans Kallin  
Auktoriserad revisor



**ÅR 2022**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 31 2023 04:18PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64214BE83D536  
MAR 31 2023 04:18PM

**Deltagare****Susanne Collin Thörn (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Mar 27 2023 10:00AM

**Yngve Stade (Esignatur)**

Brf Södra Parken 2 (769636-2560)

Signerad: Mar 27 2023 10:28AM

**Gustaf Lilliehöök (Esignatur)**

Signerad: Mar 27 2023 11:32AM

**Kristina Hassellund (Esignatur)**

Signerad: Mar 28 2023 07:23PM

**Thomas Limerick (Esignatur)**






Brf Södra Parken 2 (769636-2560)

Signerad: Mar 28 2023 09:57PM

**Hans Kallin (Esignatur)**

Signerad: Mar 31 2023 04:18PM



Mar 27 2023 10:00AM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2023 09:19PM	Kristina Hassellund granskade dokumentet:
Mar 28 2023 07:23PM	 KRISTINA HASSELLUND signerade dokumentet
Mar 27 2023 10:27AM	Yngve Stade granskade dokumentet:
Mar 27 2023 10:28AM	 YNGVE STADE signerade dokumentet
Mar 28 2023 09:56PM	Thomas Limerick granskade dokumentet:
Mar 28 2023 09:57PM	 THOMAS LIMERICK signerade dokumentet
Mar 27 2023 11:31AM	Gustaf Lilliehöök granskade dokumentet:
Mar 27 2023 11:32AM	 Gustaf Lilliehöök signerade dokumentet
Mar 31 2023 04:17PM	Hans Kallin granskade dokumentet:
Mar 31 2023 04:18PM	 Hans Olof Kallin signerade dokumentet
Mar 31 2023 04:18PM	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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av digital signering

---

Hans Kallin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.03.2023 16:16

SENT BY OWNER:  
Hans Kallin - 31.03.2023 16:15

DOCUMENT ID:  
r1JmjwVW2

ENVELOPE ID:  
Sk0zsDNW3-r1JmjwVW2

DOCUMENT NAME:  
SP2 Revisionsberättelse 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Olof Kallin hans.kallin@mooresweden.se	Signed Authenticated	31.03.2023 16:16 31.03.2023 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/02) IP: 213.80.18.201

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



## 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. Stagarna 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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

