

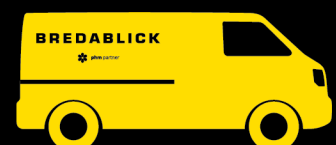
Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 **phm partner**



Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark

Org.nr: 769636-2560

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näsby Slottspark, 769636-2560, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Lanterninen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Täby Lanterninen ga:1 s ändamål är att förvalta garage, gårdsbjälkslag, 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 s ändamål är att förvalta cykelförråd, sopkasuner, spillvattenledningar, fiberledningar, dagvattenledningar och fördröjsmagasin med tillhörande anordningar samt undercentral för fjärrvärme plan 0 med tillhörande anordningar, ytskikt, dörrar, belysning och armaturer inom undercentralen. Gemensamhetsanläggningen delas med Brf Södra parken 3. Föreningens andel utgör 50 %.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Yngve Stade	2025
Ledamot	Kristina Hassellund	2025
Ledamot	Thomas Limerick	2025
Ledamot	Gustaf Lilliehöök	2025
Suppleant	Klas Hökerberg	2025
Suppleant	Bo Källstrand	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Hans Kallin
	MOORE Allegretto AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Katarina Storsten och Annika Hökerberg.

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 och 20.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 23 garageplatser och 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
18	16

Total tomtarea:	2 859	kvm
Total bostadsarea:	3 336	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 336	kvm
Total garagearea:	615	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Verdis (Täby kommun)
Vatten	Roslagsvatten (Täby kommun)
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Infometric
Serviceavtal mattor	Stockholms Entrémattor
Elavtal avseende volym	GodEl i Sverige
Elavtal avseende elnät	Ellevio

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 868 kr (28 130 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (-9 600 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 350 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 89 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

En gemensam arbetsgrupp tillsammans med BRF:erna Södra Parken 1 och 3 rörande förpackningsinsamling har bildats inför kommande krav på avfallshantering år 2027.

Tillsammans med BRF Södra Parken 3 utreds förutsättningarna för en eventuell framtida sammanslagning av våra föreningar.

Styrelsens ord

Under året har styrelsen löpande informerat om större och viktiga händelser på Boappa (vår tjänst för kommunikation mellan medlemmar och styrelse). Styrelsen har även skickat ut ett sommar- och julbrev.

Några av de viktigare frågorna och händelserna:

- Föreningsstämma hölls i maj med flertalet medlemmar närvarande.
- Sommarfest i slutet av augusti blev uppskattad.
- Ventilationskontroll, sk OVK har genomförts. Endast smärre åtgärder krävdes.
- Nya laddboxar har installerats i garaget (+5 st för vår förening).
- Kommunen har nu påbörjat arbeten i Slottsparken med att anlägga strandpromenad, plantera fler träd, nytt soldäck och lekplats, mm.
- Samfällighetsföreningen Lanterninen: Föreningen har en alltjämt pågående diskussion med Niam om återbetalning av den momsåterbäring om knappt 9 miljoner kronor som föreningen anser att Niam orättmätigt har tillgodogjort sig på föreningens bekostnad. Det är osäkert om parterna kan nå en godvillig uppgörelse. Om en sådan inte kan nå återstår endast rättsliga åtgärder om föreningens rätt skall kunna tillvaratas.

Medlemmarna har tillgång till styrelseprotokoll på Boappa. Boappa har en ny ägare som utvecklat tjänsten så att vi kan kommunicera på ett enkelt sätt med de andra föreningarna i Slottsparken. Aktiviteterna i Boappa har ökat betydligt under året. Styrelseprotokoll och ekonomi mm finns också på Bredablicks molntjänst. Föreningens arkiv är samlat på en molntjänst i Google drive.

Budgetarbetet inför 2025 har resulterat i en mindre höjning av årsavgiften om 3%. Höjningen motiveras av bl a osäkerhet kring ränteutveckling av föreningens lån (ytterligare ett lån förfaller 30 mars 2025), möjligheter till extra amortering i samband med låneomläggningen, höjda kommunala avgifter på VA, sophantering mm. Styrelsens ambition är att kunna begränsa avgiftshöjningar framgent i paritet med inflations/kostnadsutveckling i samhället.

Ekonomiska utsikter: Under 2025 förväntas en viss ekonomisk återhämtning med låg till måttlig tillväxt. Inflationen har kommit ner betydligt från 2023 års höga nivåer och förväntas ligga runt 2% under 2025. I takt med minskad inflation har Riksbanken 2024 sänkt styrräntan och den ligger just nu på 2,25% där den tros ha bottnat för året.

Föreningens resultat och kassaflöde för 2024 var i linje med prognos och strax över budget. Långsiktigt hållbart resultat 2025 förväntas ligga på ca 200 000 kr (strax under 2024 års resultat). Räntekostnaderna beräknas öka något på grund av omläggning av ett av våra lån som haft låg bunden ränta (1%) och nu läggs om till gällande ränta 2025. I övrigt har budgeten tagit höjd för viss ökning av el/värme- samt för vatten & avfallskostnader. Måttlig inflationsjustering av resterande kostnader.

Extra amortering på våra lån är planerade till 30 mars och 30 september 2025. Storleken på amorteringarna beräknas utifrån befintlig kassa och årets förväntade kassaflöde.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 55 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %, främst på grund av ökade värmekostnader och finansiella kostnader.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 341	2 957	2 847	1 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 232	- 1 718	- 1 470	- 960
Förändring av underhållsfond	350	300	252	233
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	385	-50	245	-46
*Sparande kr/kvm	171	61	138	47
Sparande bostadsrätter kr/kvm	202	72	163	56
Soliditet, %	87	87	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	755	679	653	500
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	72	71	82
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	712	636	606	481
Driftkostnad bostadsrätter kr/kvm	319	330	306	281
Energikostnad bostadsrätter kr/kvm	172	181	178	120
*Ränta kr/kvm	184	159	94	71
Ränta bostadsrätter kr/kvm	218	188	111	84
*Avsättning till underhållsfond kr/kvm	89	76	76	59
Avsättning till underhållsfond bostadsrätter kr/kvm	105	90	90	70
*Skuldsättning kr/kvm	8 982	9 082	9 243	9 265
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 638	10 756	10 947	10 974
Räntekänslighet (%)	14.9	16.9	18	23
Snittränta, (%)	2.05	1.75	1.02	0.76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Föreningen använder en ny beräkningsgrund för total area än vad man tidigare använt. Garageyta ingår tillsammans med bostadsyta till totalarean. För att nyckeltalen ska vara jämförbara med år 2021-2023 har även totalarea för dessa år använts.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm, sparande kr/kvm samt skuldsättning 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 respektive bostadsrättsarean 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret där resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen. Resultat exklusive avskrivningar visar dock på ett positivt resultat för 2024.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	244 438 000	785 380	- 3 041 100	- 1 717 586	240 464 694
Disposition enligt föreningsstämma			-1 717 586	1 717 586	0
Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat				- 1 232 069	- 1 232 069
Vid årets slut	244 438 000	1 135 380	- 5 108 686	- 1 232 069	239 232 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 758 686
Årets resultat före fondändring	- 1 232 069
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	- 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 6 340 755

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 340 755
Totalt	- 6 340 755

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 589 000

2 202 232

Övriga rörelseintäkter

3

752 290

754 512

Summa Rörelseintäkter

3 341 290

2 956 744

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 316 062

-1 323 899

Övriga kostnader

5

-678 701

-670 621

Personalkostnader

6

103 493

-90 980

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 967 434

-1 967 434

Summa Rörelsekostnader

-3 858 704

-4 052 934

RÖRELSERESULTAT

-517 414

-1 096 190

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 841

9 239

Räntekostnader och liknande resultatposter

-727 496

-630 635

Summa Finansiella poster

-714 655

-621 396

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 232 069

-1 717 586

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 232 069

-1 717 586

ÅRETS RESULTAT

-1 232 069

-1 717 586



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	274 012 028	275 979 462
Summa materiella anläggningstillgångar		274 012 028	275 979 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		274 012 028	275 979 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 668	67 677
Övriga fordringar		83 354	81 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	165 952	69 929
Summa kortfristiga fordringar		303 974	219 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 076 531	723 062
Summa kassa och bank		1 076 531	723 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 380 505	942 381
SUMMA TILLGÅNGAR		275 392 533	276 921 843



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 438 000	244 438 000
Underhållsfond		1 135 380	785 380
Summa bundet eget kapital		245 573 380	245 223 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 108 686	-3 041 100
Årets resultat		-1 232 069	-1 717 586
Summa fritt eget kapital		-6 340 755	-4 758 686
SUMMA EGET KAPITAL		239 232 625	240 464 694
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	12 085 303	24 229 284
Summa långfristiga skulder		12 085 303	24 229 284
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 085 303	24 229 284
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	23 403 981	11 652 661
Leverantörsskulder		205 408	124 045
Övriga skulder		4 852	-4 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	460 364	455 546
Summa kortfristiga skulder		24 074 605	12 227 865
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		24 074 605	12 227 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 392 533	276 921 843



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-517 414	-1 096 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 967 434	1 967 434
Summa	1 450 020	871 244
Erhållen ränta	12 841	9 239
Erlagd ränta	-727 496	-630 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 365	249 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-84 655	15 827
Förändring av rörelseskulder	95 420	-216 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	746 130	49 498
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-392 661	-638 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392 661	-638 020
Årets kassaflöde	353 469	-588 522
Likvida medel vid årets början	723 062	1 311 584
Likvida medel vid årets slut	1 076 531	723 062



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

2 376 000

2 121 432

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

213 000

80 800

Totalt årsavgifter och hyror

2 589 000

2 202 232

I posten hyror p-platser/garage exkluderas det under 2023 intäkter från Lanterninen.



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vatten	0	225
El	172 528	168 142
Försäkringsersättningar	60 360	0
Överlåtelseavgifter	0	3 939
Övriga intäkter	519 402	582 206
	752 290	754 512
Totalt övriga rörelseintäkter	752 290	754 512

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 518 814 kr i form av vidarefaktureringar.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	220 666	237 506
Uppvärmning	375 202	406 951
Vatten och avlopp	82 137	71 234
Avfallshantering	37 295	35 450
Teknisk förvaltning	261 498	361 483
Serviceavtal	12 674	7 980
Besiktningsskostnader	93 765	5 009
Snöröjning	46 855	57 966
Bevakningskostnader	0	1 556
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 560	12 325
Bredband	52 642	51 000
Kabel-TV	25 934	25 036
Försäkringar	35 717	27 864
Förbrukningsmaterial	5 249	4 009
	1 262 194	1 305 368

Reparationer

P-platser/garage	44 600	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	15 345
VA & sanitet, installationer	4 950	1 422
Ventilation, installationer	4 318	11 364
	53 868	28 130

Planerat underhåll

P-platser/garage	0	-9 600
------------------	---	--------

Totalt fastighetskostnader

1 316 062	1 323 899
------------------	------------------



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

2024

2023

0

5 270

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

122 771

96 947

Revision

Revision

30 591

24 562

Kommunikation

Tele och post

1 914

2 295

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

0

16 221

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

0

12 829

Kontorsmateriel och trycksaker

1 608

0

Bankkostnader

1 409

350

Frakter och transporter

0

613

IT-tjänster

7 375

1 050

Övriga externa tjänster

4 375

8 630

Övriga externa kostnader

508 658

501 853

523 425

525 325

Totalt övriga kostnader

678 701

670 621

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

2023

-78 750

78 735

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

-24 743

12 245

Totalt personalkostnader

-103 493

90 980

Styrelsen har beslutat att inte betala ut något styrelsearvode från 2023, varför ursprungligt reserverat belopp vänds och skapar en positiv kostnad för 2024.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

1 967 434

1 967 434

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 967 434

1 967 434



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	196 743 400	196 743 400
Mark	84 318 600	84 318 600
Utgående anskaffningsvärden	281 062 000	281 062 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 082 538	- 3 115 104
Årets avskrivning på byggnader	- 1 967 434	- 1 967 434
Utgående avskrivningar	-7 049 972	-5 082 538
Utgående redovisat värde	274 012 028	275 979 462
<i>Varav</i>		
Byggnader	189 693 428	191 660 862
Mark	84 318 600	84 318 600
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
	122 000 000	122 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
	122 000 000	122 000 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	110 800 000	110 800 000
Summa:	110 800 000	110 800 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	53 297	39 779
Förutbetalda kostnader	112 655	30 150
Summa	165 952	69 929
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 075 964	723 062
Affärskonto Handelsbanken	567	0
Summa	1 076 531	723 062
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-23 403 981	-11 652 661
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-12 085 303	-12 232 001
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	-11 997 283
Summa	-35 489 284	-35 881 945



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek*	2025-03-31	3,042 %	11 260 000	11 593 981
Stadshypotek	2025-03-30	1,000 %	12 114 641	12 143 981
Stadshypotek	2029-03-30	1,050 %	12 114 643	12 143 983
Summa skulder till kreditinstitut			35 489 284	35 881 945

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	-103 493
Upplupna räntekostnader	-951	0
Förutbetalda intäkter	-253 380	-218 832
Upplupna revisionsarvoden	-29 500	-27 000
Upplupna driftskostnader	-176 533	-106 221
Summa	-460 364	-455 546

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yngve Stade
Ordförande

Kristina Hassellund
Ledamot

Thomas Limerick
Ledamot

Gustaf Lilliehöök
Ledamot

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

MOORE Allegretto AB
Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 12:47

SENT BY OWNER:

Tova Andersson • 20.03.2025 10:59

DOCUMENT ID:

S1WMMvPYnJg

ENVELOPE ID:

H1lffPwFhkx-S1WMMvPYnJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Södra Parken 2 i Näs
by Slottspark.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KRISTINA HASSELLUND	 Signed	20.03.2025 14:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.03.2025 14:54	Low	
THOMAS JOHANNES LIMERICK	 Signed	20.03.2025 16:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.03.2025 15:59	Low	
Gustaf Lilliehöök	 Signed	22.03.2025 09:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.03.2025 09:52	Low	
YNGVE STADE	 Signed	28.03.2025 15:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 15:17	Low	
HANS OLOF KALLIN	 Signed	02.04.2025 12:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2025 16:17	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av digital signering

Hans Kallin
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2025



Revisionsberättelse - SP2 2024.pdf

(29102 byte)

SHA-512: 773341162436b794a42dfd8884471a1ee8b54
864e0630aad39de8c81dfc16e5be864009cc9614ebd254
98d91564e97a782470b82136c64c542b086d0d7b7502f

Underskrifter

2025-04-02 12:46:55 (CET)



Hans Kallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Södra parken 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

646c335714ea8e6ea13440be1085915743fe7e831d63abe1f5265f566dde8eb18cdaaec099895bd71303ebc4caa7dbb48dad8c8d2a050cd2a127e63019f4f9d1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

