

Årsredovisning 2022

Brf Familjehotellet Näsbypark

716417-6450



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FAMILJHOTELLET NÄSBYPARK

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1981-12-14. Föreningens stadgar har registrerats 2020-11-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Täby.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jagaren 6 som bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 2 hyresrätter, samt 13 kommersiellt uthyrda lokaler. Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter, en samlingslokal och ett kontor kommer att slutföras under första kvartalet 2023, 1 bostadsrättslägenhet har upplåtits under 2022 och antal lägenheter uppgår därmed till 201.

Parkeringen utanför Eskadervägen 8 16 med 135 parkeringsplatser tillhör föreningen. Dagtid hyrs 85 platser av Stadsdelscentrum Täby AB, ägare av Näsbypark Centrum. Nattetid hyrs 25 platser av en grannförening. Utöver den egna boendeparkeringen utomhus disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser.

Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen, ett tillstånd per lägenhet. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

Lägenhetsfördelning:

45+1 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
64 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 15 064 + 24 kvm varav 193 kvm är hyresrätter.

Total area kommersiella lokaler: 1 087 kvm. Inom föreningen finns dessutom:

- * Skyroom på 15:e våningen med solaltan och strålande utsikt.
- * Samlingslokal med serveringskök, utrustad för 36 sittande gäster, f n under omlokalisering.
- * Gästvåning bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande.
- * Snickarverkstad utrustad för den händige.
- * 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Moussa Ibrahim	35	2024-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115	2025-12-31
BK Konfektion AB	98,5	2023-11-30
Roslagskliniken AB	164+41	2024-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37	2023-02-28
Kitty Jansson Bergblom	53,5	2023-11-30
Nabeela Kem AB	67	2024-03-31
Näsbyarks Blomsterhandel AB	67	2025-12-31
Norrortens Hem AB	138	2024-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189	2023-08-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	46	2023-07-14
Sv Röda Korset Täbykretsen	36	2025-09-30
Net4mobility HB	-	2023-06-30
Gästlägenhet E16	34	-
Föreningskontor	7,3	-
För närvarande föreningskontor	47	ombyggd 2022 till två bostadslägenheter om vardera 24 kvm
Vakant	140	ombyggd 2022 till ny samlingslokal som utökas med foajé och kapprum i gatuplan

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Detta innebär att medlem själv tecknar enbart egen hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Irene Kolare	Ordförande
Lars Lindberg	Vice ordförande
Arne Petersen	
Claes Tornberg	
Amanda Emet	
Dharmesh Shah	Suppleant
Constance Nordmark	Suppleant
Rolf Åbjörnsson	Suppleant

Valberedning

Anna Sandholm (sammankallande), Veronica Duske och Vladan Lausevic.

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening. kontrolleras mot reg bevis.

Revisorer

Carina Toresson		Toresson Revision AB
Monika Swedstrand	Suppleant	Toresson Revision AB
Hans Kistenmacher		Internrevisor
Jan Ludvigsson	Suppleant	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2008-2010	Stambyte
2009	Renovering av samtliga balkonger
2011-2012	Byte av hissar
2015-2016	Takbyte Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 st takterasser
2018-2021	Renovering fastigheten Eskadervägen 8 omfattande fönsterbyte, tilläggsisolering av fasaden, utbyte av fasadens plåtbeklädnad plus ombyggnad av fastighetens övre tak, inkluderande ny avvattning via exteriöra stuprör.
2020-2021	Renovering fastigheten Eskadervägen 10-16 omfattande fönsterbyte och fasadrenovering
2021-2022	Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter, en samlingslokal och ett kontor samt renovering av gästvåning inkl. stambyte.
2022	Investering i 14 laddstolpar på föreningens utomhusparkering.

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB

Karteringen av fastigheterna under hösten 2021 med avseende på konstruktionsförändringar gjorda sedan husen byggdes 1960 används systematiskt inför styrelsens beslut vid nya ansökningar om renovering/ombyggnad.

14 stycken laddstolpar för el- och hybridbilar har installerats och tagits i drift under 2022.

OVK besiktning utförd i fastigheten Eskadervägen 8 2021, slutfördes i fastigheten Eskadervägen 10-16 2022.

Radonmätning genomfördes i hela fastigheten våren 2022.

Energideklaration kommer att upprättas våren 2023.

En 30-årig underhållsplan utarbetades 2016. Underhållsplanen inkluderar likviditetsanalys, långtidsbudget och årlig professionell uppföljning. För det i underhållsplanen uppskattade renoveringsbehovet behöver föreningen göra en årlig avsättning om 1 500 000 kr.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket med komponentindelning av fastigheterna.

Styrelsen arbetar aktivt med förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnaden för hela årets löpande underhåll uppgick till 835 829 kronor.

Planenligt underhåll under året uppgick till 673 626 kronor. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Projekt ombyggnad 4 nya bostadsrätter, samlingslokal och flytt av kontor summerades 2022 till totalt 13 463 445 kr vilket framgår i not 12. Återstår slutfaktura första kvartalet 2023 vilket beräknas uppgå till drygt 80 000 kronor.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2022-07-01 och höjs med 5 % fr o m 2023-01-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Boendeinformation, ordningsregler och blankett för att ansöka om renovering hämtas digitalt på föreningens hemsida:

www.brffamiljehotellet.se eller i kundportalen hos Simpleko föreningens administrativa förvaltare.

Styrelseinformation sätts upp i portarna varje månad och skickas även ut via e-post.

En ekonomisk halvårsrapport delas stadgeenligt ut i medlemmarnas brevlådor under augusti.

Föreningens flagg-grupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 258 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 266 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 859 647	11 678 426	11 230 964	11 265 688	11 006 719
Resultat efter fin. poster	-505 982	-130 868	550 024	2 010 775	1 755 910
Soliditet, %	45	47	48	48	47
Yttre fond	6 308 196	6 331 933	6 637 812	5 594 260	3 654 946
Taxeringsvärde	338 690 000	286 534 000	286 534 000	286 534 000	225 244 000
Bostadsyta, kvm	15 064	15 064	15 064	15 064	15 064
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	541	531	520	509
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 069	5 508	5 176	5 176	5 176
Lån per kvm totalyta, kr	5 572	5 057	4 753	4 753	4 753
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,75	0,90	1,07	0,99
Belåningsgrad, %	58,98	52,56	68,43	67,29	66,17
Uppvärmning per kvm totalyta, kr	106	106	89	98	107
Vatten per kvm totalyta, kr	19	19	20	19	19
Fastighetsel, tkr	618	470	302	407	406

Styrelsens kommentarer till flerårsöversikten

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Taxeringsvärdet höjdes med 18% jämfört med 2021

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Lån per kvm totalyta är relevant att visa för en förening med kommersiella ytor

Fjärrvärme, el och vatten följer samhällsutvecklingen och förutses påverka föreningens avgifter

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	245 679	-	416	246 095
Upplåtelseavgifter	80 698 669	-	1 599 584	82 298 253
Fond, yttre underhåll	6 331 933	-	-23 737	6 308 196
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-358 500	-	-	-358 500
Uppskrivningsfond	1 179 565	-122 027	-	1 057 538
Balanserat resultat	-9 787 524	-130 868	23 737	-9 894 656
Årets resultat	-130 868	130 868	-505 982	-505 982
Eget kapital	78 178 953	-122 027	1 094 018	79 150 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 894 656
Årets resultat	-505 982
Totalt	<u>-10 400 638</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-673 626
Balanseras i ny räkning	-11 227 012
	<u><u>-10 400 638</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 859 647	11 678 426
Rörelseintäkter		39 321	60 870
Summa rörelseintäkter		11 898 968	11 739 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-7 380 718	-7 976 853
Övriga externa kostnader	7	-968 153	-828 198
Personalkostnader	8	-476 789	-482 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 733 750	-2 005 482
Summa rörelsekostnader		-11 559 410	-11 293 048
RÖRELSERESULTAT		339 559	446 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 855	26 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-874 396	-603 689
Summa finansiella poster		-845 541	-577 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-505 982	-130 868
ÅRETS RESULTAT		-505 982	-130 868

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	155 015 486	157 862 737
Markanläggningar	11	161 944	0
Pågående projekt	12	14 692 405	3 189 231
Maskiner och inventarier	13	137 691	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 007 525	161 051 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 007 525	161 051 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		90 670	172 519
Övriga fordringar	14	23 692	10 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	592 710	515 398
Summa kortfristiga fordringar		707 072	698 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 145 506	5 653 301
Summa kassa och bank		5 145 506	5 653 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 852 578	6 351 618
SUMMA TILLGÅNGAR		175 860 103	167 403 585

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 185 848	80 585 848
Fond för yttre underhåll		6 308 196	6 331 933
Uppskrivningsfond	16	1 057 538	1 179 565
Summa bundet eget kapital		89 551 582	88 097 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 894 656	-9 787 524
Årets resultat		-505 982	-130 868
Summa fritt eget kapital		-10 400 638	-9 918 393
SUMMA EGET KAPITAL		79 150 944	78 178 953
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	54 424 607	66 000 000
Summa långfristiga skulder		54 424 607	66 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		37 000 000	16 974 607
Leverantörsskulder		3 171 933	4 349 854
Skatteskulder		36 143	23 466
Övriga kortfristiga skulder		204 512	201 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 871 964	1 674 822
Summa kortfristiga skulder		42 284 552	23 224 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 860 103	167 403 585

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	5 653 301	18 097 018
Resultat efter finansiella poster	-505 982	-130 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 733 750	2 005 482
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 227 768	1 874 614
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 755	151 926
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-965 473	2 345 050
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 253 540	4 371 589
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-11 811 335	-24 815 307
Kassaflöde från investeringar	-11 811 335	-24 815 307
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	1 600 000	3 000 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	8 450 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 050 000	8 000 000
Årets kassaflöde	-507 795	-12 443 718
Likvida medel vid årets slut	5 145 506	5 653 301

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbypark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94-7,82 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installation laddplatser	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	26 561	21 320
Erhållna bidrag	0	54 820
Gemensamhetslokal	37 700	63 500
Hysesintäkter övriga	173 742	184 276
Hysesintäkter, bostäder	168 498	172 787
Hysesintäkter, lokaler	1 960 216	1 893 148
Hysesintäkter, p-platser	1 166 940	1 132 252
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-105 875
Årsavgifter, bostäder	8 251 638	8 075 143
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 841	35 670
Övriga intäkter	73 832	212 255
Summa	11 898 968	11 739 296

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	408 333	343 548
Fastighetsskötsel	262 576	257 084
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	149 670	14 525
Servicekostnader Opigo	3 371	0
Städning	311 357	354 742
Yttre skötsel	404 128	233 237
Summa	1 539 434	1 203 136

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	835 829	497 916
Planenligt underhåll	673 626	1 523 738
Summa	1 509 455	2 021 653

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	649 002	469 576
Sophämtning	489 599	398 857
Uppvärmning	1 731 106	1 731 324
Vatten	311 450	310 043
Summa	3 181 156	2 909 800

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	331 871	372 325
Fastighetsskatt	450 700	417 140
Kabel-TV	368 101	424 861
Självrisker	0	627 938
Summa	1 150 672	1 842 265

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	235 907	223 736
Förbrukningsmaterial	101 432	38 014
Juridiska kostnader	5 000	3 750
Konsultkostnader	120 760	109 595
Revisionsarvoden	23 386	23 386
Övriga förvaltningskostnader	481 668	429 716
Summa	968 153	828 198

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner övriga	80 417	9 490
Sociala avgifter	75 878	73 024
Styrelsearvoden	320 494	400 001
Summa	476 789	482 515

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	672 452	603 387
Övriga finansiella kostnader	201 375	0
Övriga räntekostnader	569	303
Summa	874 396	603 689

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	180 431 726	136 875 361
Årets anskaffning fasad- fönsterproj Eskadervägen 8	0	20 108 002
Årets anskaffning fasad- fönsterproj Eskadervägen 10-16	0	25 932 904
Utrangering fasad och fönster	0	-2 484 541
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>180 431 726</u>	<u>180 431 726</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-27 206 006	-27 685 065
Årets avskrivning	-2 725 224	-2 005 482
Utrangering fasad och fönster	0	2 484 541
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-29 931 230</u>	<u>-27 206 006</u>
Ingående ackumulerad uppskrivning	4 637 017	4 759 044
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerad uppskrivning	<u>4 514 990</u>	<u>4 637 017</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>155 015 486</u>	<u>157 862 737</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	43 326 044	43 326 044
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 400 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	153 290 000	134 134 000
Summa	338 690 000	286 534 000

Not 11, Markanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning 14 laddplatser	380 470	0
Avgår bidrag Naturvårdsverket	-210 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>170 470</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-8 526	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 526</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>161 944</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Pågående om- och tillbyggnad	2022-12-31	2021-12-31
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 8		
Ingående nedlagda kostnader	1 228 960	20 621 444
Årets nedlagda kostnader	0	386 557
Ersättning skada	0	-900 000
Bestridna kostnader	0	1 228 960
Aktivering för att skriva av på 50 år	0	-20 108 001
	<u>1 228 960</u>	<u>1 228 960</u>
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 10-16		
Ingående nedlagda kostnader	0	3 650 298
Årets nedlagda kostnader	0	22 282 606
Aktivering för att skriva av på 50 år	0	-25 932 904
	<u>0</u>	<u>0</u>
Ombyggnad 4 nya bostadsrätter, samlingslokal, flytt av kontor		
Ingående nedlagda kostnader	1 960 271	143 087
Årets nedlagda kostnader	11 503 174	1 817 184
	<u>13 463 445</u>	<u>1 960 271</u>
	<u>14 692 405</u>	<u>3 189 231</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp inredning samlingslokal	137 691	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>137 691</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>137 691</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 14, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 692	10 400
Summa	23 692	10 400
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	377 757	331 871
Förvaltning	61 442	56 505
Kabel-TV / Bredband	19 333	-2 443
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 178	129 465
Summa	592 710	515 398
Not 16, Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Ingående Uppskrivningsfond	1 179 565	1 301 592
Ianspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
	<u>1 057 538</u>	<u>1 179 565</u>
	<u><u>1 057 538</u></u>	<u><u>1 179 565</u></u>

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2031-01-10	1,39 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	0,63 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2023-09-30	0,46 %	17 000 000	17 000 000
SBAB	2025-09-10	3,85 %	5 424 607	6 974 607
SBAB	2023-10-11	2,33 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,58 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,80 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	0,57 %	10 000 000	0
Summa			91 424 607	82 974 607
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>37 000 000</i>	<i>16 974 607</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 18, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	83 000 000
Summa	93 000 000	83 000 000

Not 19, Övriga kortfristiga skulder	2022	2021
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	40 068	37 599
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	0	5 649
Källskatter	59 997	63 118
Redovisningskonto moms	103 397	95 517
Övriga kortfristiga skulder	1 050	0
Summa	204 512	201 883

Not 20, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	75 602	77 987
Förutbetalda avgifter/hyror	1 186 420	1 098 186
Reparation och underhåll	111 732	91 898
Uppvärmning	300 753	318 338
Utgiftsräntor	42 466	52 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 991	6 299
Summa	1 871 964	1 674 822

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Irene Kolare
Ordförande

Lars Lindberg
Vice ordförande

Arne Petersen

Claes Tornberg

Amanda Emet

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Hans Kistenmacher
Internrevisor




Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Årsredovisning 2022 Brf Familjehotellet Näsbypark

Unikt dokument-id:
524c1cfb-f4e2-4d91-b48b-1fa53ab58a82


Dokumentets fingeravtryck:
9a6f1dc25c05f1c94e6e1fcc7dcc3ae6987363a23216779251d8851fd99fa14569f997402e857555af4f754c
c83d3bec7627843f51eba4e43d0875afc160c316

Undertecknare

 <p>Irene Kolare E-post: irene.kolare1@gmail.com Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 13 Samsung SM-G998B (smartphone) IP nummer: 213.64.69.121 IP Plats: Akersberga, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Tyra Irene Dagmar Kolare (19570911****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-30 08:43:12 UTC</p> 
 <p>Arne Petersen E-post: arne@petargo.se Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 11 Samsung GALAXY A50 (smartphone) IP nummer: 95.202.217.19 IP Plats: Falun, Dalarna County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Arne Ernst Georg Petersen (19570212****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-30 12:20:59 UTC</p> 
 <p>Claes Tornberg E-post: claes.tornberg@gmail.com Enhet: Firefox 111.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 213.64.119.89 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: CLAES TORNBORG (19441016****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-30 14:08:58 UTC</p> 
 <p>Amanda Emet E-post: amandaemet@hotmail.com Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 213.66.220.79 IP Plats: Saltsjöbaden, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: AMANDA EMET (19960216****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-31 08:42:27 UTC</p> 



Undertecknare

<p> Lars Lindberg E-post: lars@watertech.se Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 85.224.230.248 IP Plats: Hallstavik, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Gustaf Lars O Börjesson Lindbergh (19490606****) Betrodd tidsstämpel: 2023-04-02 09:58:17 UTC</p> 
<p> Hans Kistenmacher E-post: h.kistenmacher@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.6.4 on iOS 15.7.3 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 213.64.69.79 IP Plats: Akersberga, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HANS KISTENMACHER (19410708****) Betrodd tidsstämpel: 2023-04-02 14:54:40 UTC</p> 
<p> Carina Toresson E-post: carina@toressonrevision.se Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 2.67.167.74 IP Plats: Skaerholmen, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Carina Eva Marie Toresson (19831125****) Betrodd tidsstämpel: 2023-04-03 08:29:59 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-03 08:29:59 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark, org.nr 716417-6450.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Hans Kistenmacher

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
RB BRF Familjehotellet Näsbyark 2022

Unikt dokument-id:
dc848cef-059b-4305-b48c-15bf0985c014

Dokumentets fingeravtryck:
1d0f9d899c77a0e2cd8a45d8a99ac621e8f019e1b312c0ccc5e99024dc00eeff16fbc856c8b8291b735e1a
dfb29c5dfedac8889577725bcc8137709240b904ad

Undertecknare



Hans Kistenmacher

E-post: h.kistenmacher@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 15.6.4 on iOS 15.7.3 Apple iPhone
(smartphone)
IP nummer: 213.64.69.79
IP Plats: Akersberga, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2023-03-30 13:10:09 UTC



Carina Toresson

E-post: carina@toressonrevision.se
Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)
IP nummer: 2.67.167.74
IP Plats: Skaerholmen, Stockholm County, Sweden

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-03 08:40:56 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:
2023-04-03 08:40:56 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE, ARVODE OCH REVISORER

VID BRF FAMILJHOTELLET NÄSBYPARKS:s ÅRSSTÄMMA, 10 MAJ 2023

ORDINARIE LEDAMÖTER

Förslag:

Lea Bergling, E8

föreslås till nyval till 2025

Charlotte Thunman, E8

föreslås till nyval till 2025

Irene Kolare, E8

vald till 2024

Lars Lindberg, E10

vald till 2024

Amanda Emet, E8

vald till 2024

SUPPLEANTER

Dharmesh Shah, E8

föreslås till omval 2024

Jonas Bonn, E10

föreslås till nyval 2025

Olof Nordling, E10

föreslås till nyval 2025

ARVODE TILL STYRELSENS FÖRFOGANDE:

400 000 SEK (inklusive sammanträdesarvoden och sociala avgifter) att fördelas och disponeras enligt styrelsens beslut.

EXTERNREVISOR och SUPPLEANT föreslås till omval:

Ordinarie revisor: Carina Toresson, Toresson Revision AB

Revisorssuppleant: Monika Swedstrand, Toresson Revision AB

INTERNREVISOR och SUPPLEANT från föreningens medlemmar:

Ordinarie revisor: Hans Kistenmacher, E16 föreslås till omval

Revisorssuppleant: Jan Ludvigsson, E8 föreslås till omval

Valberedningen Brf Familjhotellet Näsbypark, 7 mars 2023


Veronica Duske, E8


Anna Sandholm, E16


Vladan Lausevic, E14



Karl Axel Pehrsons muralmålning från 1960 i bostadsrättsföreningens samlingslokal på Eskadervägen 10

Karl Axel Pehrson född 1921 i Örebro och död 2005 i Danderyd, var en svensk målare, grafiker och skulptör. Pehrson brukar räknas till konkretisterna eller 1947 års män som de kallades efter samlingsutställningen *Ung konst* på *Galleri Färg och Form* samma år. Det är Karl Axel som har designat *Guldbaggen*, det svenska filmpriset, som delas ut årligen sedan 1964.