

Årsredovisning 2025

Brf Familjehotellet Näsbypark

716417-6450



Välkommen till årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbypark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad. Det generella momsavdraget gällande momspliktig omsättning uppgår till 15 %. Föreningen är även momspliktig gällande IMD el samt för extern uthyrning av p-platser.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Jagaren 6 som bebyggdes 1960-1961.	Täby
Bostadsrättsföreningen bildades 1982.	

Marken innehas med äganderätt.

Parkeringen utanför Eskadervägen 8-16 med 135 parkeringsplatser tillhör föreningen. Dagtid hyrs 85 platser av Stadsdelscentrum Täby AB, ägare av Näsbypark Centrum. Nattetid hyrs 10 platser av en grannförening. Utöver den egna boendeparkeringen utomhus disponerar föreningen 85 garageplatser, varav 5 dubbelplatser. Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 204 lägenheter, varav 2 hyresrätter om totalt 15 246 kvm. Det finns även 12 kommersiellt uthyrda lokaler om 1 087 kvm samt föreningslokal/samlingslokal/gästlägenhet 199 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 532 kvm.

Lägenhetsfördelning:

48 st 1 rum och kök
40 st 2 rum och kök
65 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

- * Skyroom på 15:e våningen med solaltan och strålande utsikt.
- * Samlingslokal med serveringskök, utrustad för 36 sittande gäster.
- * 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	2027-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115	2025-12-31
BK Konfektion AB	98,5	2027-08-22
Roslagskliniken AB	164+41	2028-12-31
Salong Näsbypark AB	90,5	2026-02-28
AB Täby Kemtvätt & Skrädderi	67	2027-03-31
Näsbyparks Blomsterhandel AB	67	2025-12-31
JP Mäklaren AB	90	2028-07-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	189	2026-08-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	46	2026-07-14
Sv Röda Korset Täbykretsen	36	2028-09-30
Net4mobility HB	-	2026-06-30
Gästlägenhet E16	34	-
Förenings kontor	15	-
Samlingslokal	150	-

Styrelsens sammansättning

Charlotte Thunman	Ordförande
Jonas Bonn	Vice ordförande
Lea Bergling	Styrelseledamot
Maria Walters	Styrelseledamot
Ola Pettersson	Styrelseledamot
Arvid Wittwång	Suppleant
Olof Vilhelm Gustav Nordling	Suppleant
Pia Catharina Hellestam	Suppleant

Valberedning

Irene Kolare
Veronica Duske
Vladan Lausevic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Lind Berteusen Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Övrig verksamhetsinformation

Övrig verksamhetsinformation

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

Radonmätning genomfördes i hela fastigheten våren 2022.

Energideklaration upprättades våren 2023.

Spolning av stammar 2023.

Kartering av fastigheterna 2021, med avseende på gjorda konstruktionsförändringar sedan 1960, används systematiskt inför styrelsens beslut vid nya ansökningar om renovering/ombyggnad. Boendeinformation, ordningsregler och blankett för att ansöka om renovering hämtas digitalt på föreningens hemsida: www.bramiljehotellet.se eller i kundportalen hos Simpleko, föreningens ekonomiska förvaltare.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då stadgarna medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

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

En ekonomisk halvårsrapport mejlas ut under augusti. I augusti och december informerar styrelsen medlemmarna i samlingslokalen om det som är aktuellt.

Föreningens flaggrupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 300 000 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 250 000 kronor avseende hissar och reparationer av bostäder. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden. Under 2025 har föreningen sammantaget amorterat 3,0 miljoner kronor och ambitionen är att amortera ytterligare minst 1,5 miljoner kronor under 2026. Översynen av samtliga hissars funktion fortsätter. Arbetet med planerat underhåll för ökad driftsäkerhet innebär avsevärt ökade kostnader. Under 2025 har ett projekt avseende tätskikt på skivhuset för bättre dränering genomförts.

I juni 2025 kom tre nya domar från Högsta förvaltningsdomstolen som ger fastighetsägare och bostadsrättsföreningar rätt att använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag – även när kostnader delvis gäller bostäder. För BRF Familjehotellet har denna inneburit ett överskott på 1,5 miljoner.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Kontinuitet och förnyelse präglar styrelsens arbete vilket innebär aktiv förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 283 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 24. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 193 060	13 678 176	12 985 808	11 859 647
Resultat efter fin. poster	1 736 811	-174 093	82 906	-505 982
Soliditet (%)	51	50	49	45
Yttre fond	9 016 706	8 155 204	7 134 570	6 308 196
Taxeringsvärde	330 577 000	338 690 000	338 690 000	338 690 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	630	597	552
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,7	68,9	68,4	69,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 429	5 528	5 759	6 111
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 965	5 055	5 261	5 536
Sparande / kvm totalyta, kr	233	217	216	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	34	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	120	118	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	177	175	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,40	1,72	0,77
Räntekänslighet (%)	8,30	8,78	9,64	11,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	248 739	-	-	248 739
Upplåtelseavgifter	90 645 609	-	-	90 645 609
Fond, yttre underhåll	8 155 204	-	861 502	9 016 706
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-358 500	-	-	-358 500
Uppskrivningsfond	813 484	-122 027	-	691 457
Balanserat resultat	-12 164 739	-174 093	-861 502	-13 200 334
Årets resultat	-174 093	174 093	1 736 811	1 736 811
Eget kapital	87 165 704	-122 027	1 736 811	88 780 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 200 334
Årets resultat	1 736 811
Totalt	-11 463 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-380 950
Balanseras i ny räkning	-12 582 572
	-11 463 522

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 193 060	13 678 176
Övriga rörelseintäkter	3	1 829 660	147 179
Summa rörelseintäkter		16 022 720	13 825 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 413 898	-7 371 157
Övriga externa kostnader	9	-1 431 590	-1 063 486
Personalkostnader	10	-503 440	-486 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 180 674	-3 127 748
Övriga rörelsekostnader	11	-104 567	0
Summa rörelsekostnader		-12 634 169	-12 048 643
RÖRELSERESULTAT		3 388 550	1 776 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		200 934	97 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 852 673	-2 048 241
Summa finansiella poster		-1 651 739	-1 950 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 736 811	-174 093
ÅRETS RESULTAT		1 736 811	-174 093

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 23	159 673 103	162 872 880
Markanläggningar	14	1 169 643	1 224 735
Maskiner och inventarier	15	107 510	155 342
Pågående projekt	16	4 813 760	0
Summa materiella anläggningstillgångar		165 764 015	164 252 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 764 015	164 252 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		250 800	357 172
Övriga fordringar	17	71 833	24 635
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	652 888	295 095
Summa kortfristiga fordringar		975 521	676 902
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	4 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 480 722	8 402 641
Summa kassa och bank		2 480 722	8 402 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 956 243	9 079 543
SUMMA TILLGÅNGAR		173 720 258	173 332 499

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 535 848	90 535 848
Uppskrivningsfond	20	691 457	813 484
Fond för yttre underhåll		9 016 706	8 155 204
Summa bundet eget kapital		100 244 011	99 504 536
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 200 334	-12 164 739
Årets resultat		1 736 811	-174 093
Summa ansamlad förlust		-11 463 522	-12 338 832
SUMMA EGET KAPITAL		88 780 488	87 165 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 23	49 424 607	42 000 000
Summa långfristiga skulder		49 424 607	42 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 23	32 650 000	41 574 607
Leverantörsskulder		1 170 447	803 719
Skatteskulder		35 859	39 104
Övriga kortfristiga skulder		32 130	122 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 626 727	1 626 370
Summa kortfristiga skulder		35 515 163	44 166 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 720 258	173 332 499

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 388 550	1 776 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 180 674	3 127 748
	6 569 224	4 904 459
Erhållen ränta	177 632	84 601
Erlagd ränta	-1 804 429	-2 125 252
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 942 427	2 863 808
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-275 317	97 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	224 731	-203 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 891 841	2 757 055
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 813 760	-529 528
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 813 760	-529 528
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 800 000
Amortering av lån	-1 500 000	-3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 421 918	727 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 402 641	7 675 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 980 722	8 402 641

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbyark är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	snitt 1,94%
Fastighetsförbättringar, ombyggnad/flytt 4 nya BR, kontor,samlingslokal	2 %
Markanläggningar-asfaltering	3,33 %
Laddplatser	10 %
Maskiner och inventarier-inredning samlingslokal	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 883 575	9 520 884
Rabatter lokaler moms	-29 441	-53 125
Hysesintäkter, bostäder	173 616	169 920
Hysesintäkter, lokaler	2 260 484	2 229 471
Hysesintäkter, p-platser	1 353 296	1 223 060
Hysesintäkter, förråd	204 766	12 900
Hysesintäkter, övriga objekt	0	203 266
El	1 838	679
IMD el Laddstolpar, moms	105 225	141 422
Gemensamhetslokal	115 575	113 075
Övriga intäkter	47 311	46 052
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	39 984	36 845
Andrahandsuthyrning	36 831	33 727
Summa	14 193 060	13 678 176

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	9 167	47 851
Erhållna bidrag	269 136	0
Erhållna skadestånd	0	22 000
Försäkringsersättning	0	77 328
Återvunnen moms	1 551 358	0
Summa	1 829 660	147 179

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	9 167	27 318
Fastighetsskötsel	278 479	276 530
Städning	311 293	311 557
Besiktning och service	152 784	133 623
Brandskydd	4 984	0
Bevakning	81 061	92 159
Yttre skötsel	83 555	115 820
Vinterunderhåll	213 891	270 180
Mattservice	244 767	255 325
Summa	1 379 980	1 482 512

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	970 377	778 812
Försäkringsskador	214 450	70 598
Summa	1 184 827	849 410

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	380 950	638 498
Summa	380 950	638 498

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El IMD laddstolpar	104 482	82 979
Fastighetsel	399 309	378 186
Uppvärmning	2 043 702	1 989 658
Vatten	518 134	471 835
Sophämtning	383 094	436 271
Summa	3 448 721	3 358 929

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	316 127	304 700
Självrisker	0	28 600
Kabel-TV	225 827	235 609
Fastighetsskatt	477 466	472 900
Summa	1 019 420	1 041 809

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	551 643	519 891
Förbrukningsmaterial	46 506	34 118
Juridiska kostnader	21 063	5 000
Revisionsarvoden	20 358	22 372
Ekonomisk förvaltning	260 984	255 876
Konsultkostnader	531 037	226 229
Summa	1 431 590	1 063 486

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	395 640	400 003
Löner, arbetare	13 500	13 500
Sociala avgifter	94 300	72 750
Summa	503 440	486 253

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	104 567	0
Summa	104 567	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 852 346	2 048 241
Övriga räntekostnader	327	0
Summa	1 852 673	2 048 241

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 509 024	193 979 496
Årets inköp	0	529 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 509 024	194 509 024
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 907 080	-32 882 246
Årets avskrivning	-3 077 750	-3 024 834
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 984 830	-35 907 080
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	4 270 936	4 392 963
Årets avskrivning	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerad avskrivning	4 148 909	4 270 936
Utgående restvärde enligt plan	159 673 103	162 872 880
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 567 000</i>	<i>38 567 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	206 800 000	185 400 000
Taxeringsvärde mark	123 777 000	153 290 000
Summa	330 577 000	338 690 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 311 721	1 311 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 311 721	1 311 721
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-86 986	-31 904
Årets avskrivning	-55 092	-55 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-142 078	-86 986
Utgående restvärde enligt plan	1 169 643	1 224 735

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	239 169	239 169
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	239 169	239 169
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 827	-35 995
Årets avskrivning	-47 832	-47 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 659	-83 827
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 510	155 342

NOT 16, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	4 813 760	0
Summa pågående arbeten	4 813 760	0

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 833	24 635
Summa	71 833	24 635

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 023	104 558
Försäkringspremier	299 039	0
Internet och TV	18 735	18 735
Förvaltning	67 978	66 355
Inkomsträntor	36 138	12 836
Uthyrning Gäst och Fest	67 975	92 611
Summa	652 888	295 095

NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	4 500 000	0
Summa	4 500 000	0

Fastränteplacering hos SBAB med en avtalad ränta om 2,20% t.o.m 20260220.

NOT 20, UPPSKRIVNINGSFOND

	2024-12-31	2024-12-31
Ingående Uppskrivningsfond	813 484	935 511
lanspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
Summa	691 457	813 484

NOT 21, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2031-01-10	1,39 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,72 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,50 %	9 200 000	10 700 000
SBAB	2027-09-13	2,47 %	5 424 607	5 424 607
SBAB	2026-09-14	2,92 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,71 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,80 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,50 %	8 450 000	8 450 000
Summa			82 074 607	83 574 607
Varav kortfristig del			32 650 000	41 574 607

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 074 607 kr.

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

**NOT 22, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 081	117 370
El	37 595	39 184
Utgiftsräntor	199 249	151 005
Uppl kostn renhållningsavg	10 837	12 148
Förutbetalda avgifter/hyror	1 320 965	1 276 663
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 626 727	1 626 370

NOT 23, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Täby

Charlotte Thunman
Ordförande

Jonas Bonn
Vice ordförande

Lea Bergling
Styrelseledamot

Maria Walters
Styrelseledamot

Ola Pettersson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Berteusen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 15:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 10.04.2026 23:18

DOCUMENT ID:

HyofFywnZe

ENVELOPE ID:

SJeqftkw2Zg-HyofFywnZe

DOCUMENT NAME:

Brf Familjehotellet Näsbypark, 716417-6450 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

53c75851de9a60b36754c88a7e7c3dfe1515031bb0071c
c437adac07dca0523acdd2efa0aca47d5c067c880b921b
70f9edb84fb9242be3583d242d91fd96a52c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID CHARLOTTE THU NMAN charlotte.thunman@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 05:02 11.04.2026 05:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.69.85
2. Maria Walters eskader@walters.pm	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:16 11.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.164.48
3. OLA PETTERSSON ola.pettersson@olaphrm.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 13:19 11.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.21.114
4. Lea A L A Bergling lea.bergling@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 13:42 11.04.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.111
5. Jonas Bonn jonas.bonn@outlook.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 14:17 11.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.112.192
6. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 15:42 11.04.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Familjehotellet i Näsbypark,
716417-6450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Familjehotellet i Näsbypark för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet kunna bedöma om årsredovisningen innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vid riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Familjehotellet i Näsbypark för år 2025.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB



Jonas Lind Bertéusen

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 15:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 10.04.2026 23:18

DOCUMENT ID:

H1iGKkv3-x

ENVELOPE ID:

Hy9Mtkv2bl-H1iGKkv3-x

DOCUMENT NAME:

RB Brf Familjehotellet i Näsbypark 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8c75256368b4eb2bfaad47d40ae4ebb427c85497714a6
0b5e07be93730dc5559beb8a9c7fb262047afcafd4a743
a509d6c890550925234aac93f64be7a427040

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	Signed	11.04.2026 15:41	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	11.04.2026 15:41	Low	IP: 2.248.149.247

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

Attachments

No attachments related to this 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



PAES
sealed