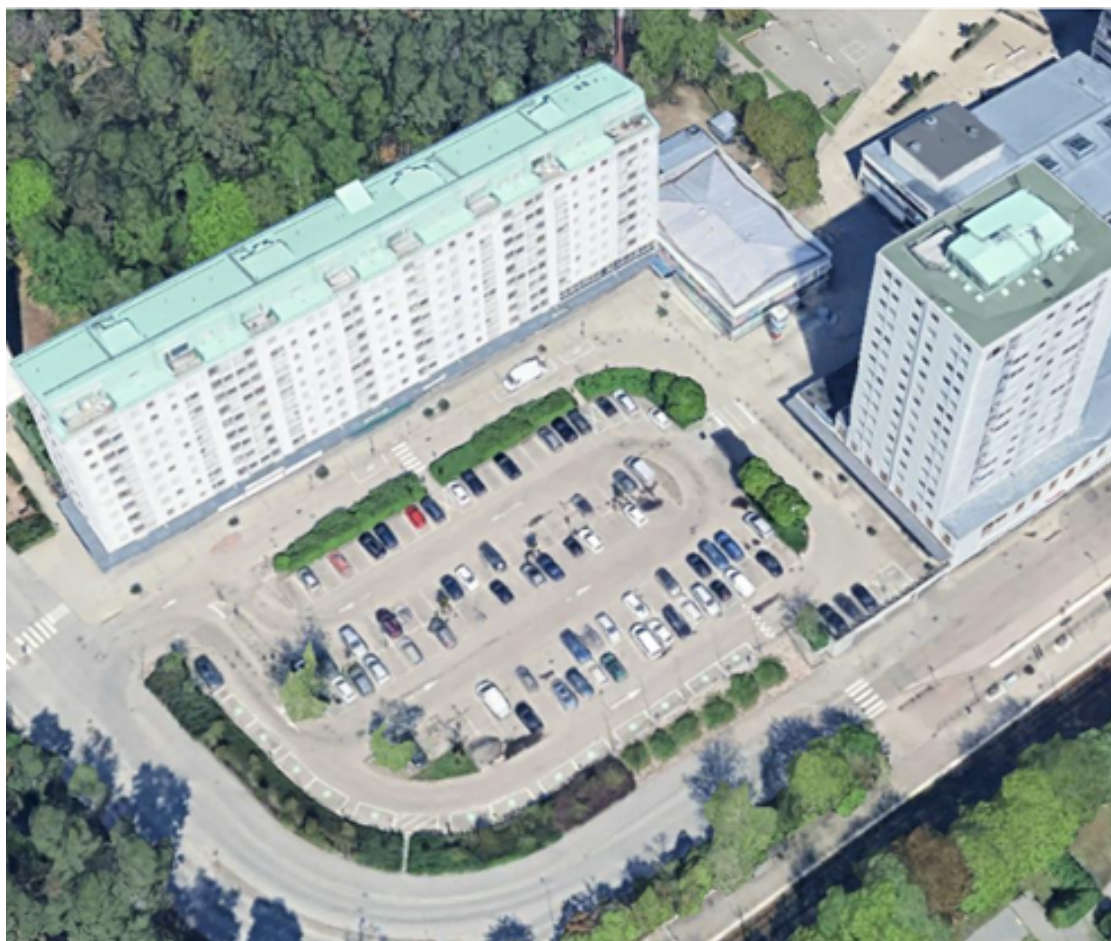


Årsredovisning 2024

Brf Familjehotellet Näsbypark

716417-6450



Välkommen till årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbyark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 lokalyta uppgår till 3,94%. 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 inklusive 5 dubbelplatser. Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige fr o m 2024-01-01.

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	2027-12-31
Salong Näsbypark	90,5	2026-02-28
AB Täby Kemtvätt & Skrädderi	67	2027-03-31
Näsby Parks Blomsterhandel AB	67	2025-12-31
Norrortens Hem AB	138	2027-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189	2026-08-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	46	2026-07-14
Sv Röda Korset Täbykretsen	36	2025-09-30
Net4mobility HB	-	2026-06-30
Gästlägenhet E16	34	-
Föreningskontor	15	-
Samlingslokal	150	-

Styrelsens sammansättning

Charlotte Thunman	Ordförande
Jonas Bonn	Vice ordförande
Lars Börjesson Lindberg	Styrelseledamot
Lea Bergling	Styrelseledamot
Maria Walters	Styrelseledamot
Arvid Wittwång	Suppleant
Ola Pettersson	Suppleant
Olof Nordling	Suppleant

Valberedning

Veronika Duske
Irene Kolare
Vladan Lausevic

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

David Walman	Rävisor AB
Morten Olsen	Suppleant Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Hissar, genomgång och underhåll, etapp ett.
Trälister och trä på fastighetens takterasser
Nytt digitalt låssystem för ökad säkerhet och tillgänglighet under hela dygnet.
Digitalisering av föreningens ritningar
Utsortering av matavfall
- 2023** ● Ny asfaltering av utomhusparkering och dragning av el till belysning.
- 2022** ● Investering i 14 laddstolpar på föreningens utomhusparkering.
- 2021-2023** ● Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter, en samlingslokal och ett kontor samt renovering av gästvåning inkl. stambyte.
- 2020-2021** ● Renovering fastigheten 10-16 omfattande fönsterbyte och fasadrenovering.
- 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.
- 2015-2016** ● Takbyte Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 st takterasser.
- 2011-2012** ● Byte av hissar (korgar inklusive dörrar)
- 2009** ● Renovering av samtliga balkonger.
- 2008-2010** ● Stambyte.

Planerade underhåll

- 2025** ● Modernisering av värmesystem med byte av värmeväxlare
Tätskikt på skivhuset för bättre dränering
Byte av luftfilter skyddsrum
- 2025-2026** ● Hissar, genomgång och underhåll, etapp två och tre.
- 2026** ● Ytskiktsrenovering i portar och trappuppgångar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Jagaren, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar fastigheterna Jagaren 6 och Jagaren 7, som är delade genom en lantmäteriförrättning. Det finns ingen gemensam ekonomi i samfälligheten, men däremot ett gemensamt ansvar för vissa delar av fastigheterna. De frågor fastighetsägarna har gemensamt ansvar för hanteras i samfällighetsföreningen.

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. Boendeförhållanden, ordningsregler och blankett för att ansöka om renovering hämtas digitalt på föreningens hemsida: www.brffamiljehotellet.se eller i kundportalen hos Simpleko, föreningens ekonomiska förvaltare.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift 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

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 2024-07-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 849 000 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 638 000 kronor avseende hissar och träpartier utvändigt. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Under 2024 har föreningen sammantaget amorterat 3,3 miljoner kronor och ambitionen är att amortera ytterligare minst 1,5 miljoner kronor under 2025.

Översynen av samtliga hissars funktion fortsätter. Arbetet med planerat underhåll för ökad driftsäkerhet innebär avsevärt ökade kostnader.

Under 2024 har två projekt startats som planeras att genomföras under 2025. En modernisering av föreningens värmesystem med byte av värmeväxlare för ett mer energisparande alternativ och tätskikt på skivhuset för bättre dränering

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.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för föreningens laddstolpar med startdatum 2024-04-02 tecknades med Chargenode Europé AB.

Nytt avtal med Verdis återvinning signerades 2024-05-29.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 280 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 284 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 678 176	12 985 808	11 859 647	11 678 426
Resultat efter fin. poster	-174 093	82 906	-505 982	-130 868
Soliditet (%)	50	49	45	47
Yttre fond	8 155 204	7 134 570	6 308 196	6 331 933
Taxeringsvärde	338 690 000	338 690 000	338 690 000	286 534 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	597	552	541
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,9	68,4	69,3	68,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 528	5 759	6 111	5 555
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 055	5 261	5 536	5 066
Sparande per kvm totalyta, kr	217	216	176	207
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	34	39	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	118	105	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	19	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	175	163	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	1,72	0,77	0,75
Räntekänslighet (%)	8,78	9,64	11,08	10,28

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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förväntad förlust med -174 tkr mot en budget på -386 tkr. Förlusten beror till stor del på ökade räntekostnader, med drygt en halv miljon kr jämfört med 2023, och utförda reparationer och underhåll av hissar och lägenheter. Styrelsen gör bedömningen att förlusten inte utgör någon fara för framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har en god likviditet och ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	248 194	-	545	248 739
Upplåtelseavgifter	88 846 154	-	1 799 455	90 645 609
Fond, yttre underhåll	7 134 570	-	1 020 634	8 155 204
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-358 500	-	-	-358 500
Uppskrivningsfond	935 511	-122 027	-	813 484
Balanserat resultat	-11 227 012	82 906	-1 020 634	-12 164 739
Årets resultat	82 906	-82 906	-174 093	-174 093
Eget kapital	85 661 824	-122 027	1 625 907	87 165 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 164 739
Årets resultat	-174 093
Totalt	-12 338 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-638 498
Balanseras i ny räkning	-13 200 334
	-12 338 832

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 678 176	12 985 808
Övriga rörelseintäkter	3	147 179	192 106
Summa rörelseintäkter		13 825 355	13 177 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 371 157	-7 269 812
Övriga externa kostnader	9	-1 063 486	-930 618
Personalkostnader	10	-486 253	-419 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 127 748	-3 010 389
Summa rörelsekostnader		-12 048 643	-11 630 559
RÖRELSERESULTAT		1 776 711	1 547 356
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		97 437	69 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 048 241	-1 533 766
Summa finansiella poster		-1 950 804	-1 464 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 093	82 906
ÅRETS RESULTAT		-174 093	82 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	162 872 880	165 490 212
Markanläggningar	13	1 224 735	1 279 817
Maskiner och inventarier	14	155 342	203 174
Summa materiella anläggningstillgångar		164 252 956	166 973 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 252 956	166 973 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		357 172	158 379
Övriga fordringar	15	24 635	24 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	295 095	578 548
Summa kortfristiga fordringar		676 902	761 073
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 402 641	7 675 114
Summa kassa och bank		8 402 641	7 675 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 079 543	8 436 187
SUMMA TILLGÅNGAR		173 332 499	175 409 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 535 848	88 735 848
Uppskrivningsfond	17	813 484	935 511
Fond för yttre underhåll		8 155 204	7 134 570
Summa bundet eget kapital		99 504 536	96 805 929
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 164 739	-11 227 012
Årets resultat		-174 093	82 906
Summa ansamlad förlust		-12 338 832	-11 144 105
SUMMA EGET KAPITAL		87 165 704	85 661 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 21	42 000 000	37 424 607
Summa långfristiga skulder		42 000 000	37 424 607
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	41 574 607	49 450 000
Leverantörsskulder		803 719	647 162
Skatteskulder		39 104	43 915
Övriga kortfristiga skulder	19	122 995	110 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 626 370	2 071 350
Summa kortfristiga skulder		44 166 795	52 322 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 332 499	175 409 390

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 776 711	1 547 356
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 127 748	3 010 389
	4 904 459	4 557 745
Erhållen ränta	84 601	69 317
Erlagd ränta	-2 125 252	-1 348 216
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 863 808	3 278 845
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	97 007	-54 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-203 760	-2 597 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 757 055	627 702
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-529 528	-98 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529 528	-98 094
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 800 000	6 550 000
Amortering av lån	-3 300 000	-4 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	727 527	2 529 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 675 114	5 145 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 402 641	7 675 114

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbyark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 %
Maskiner och inventarier-inredning samlingslokal	20 %
Laddstationer	10 %
Fastighetsförbättringar, ombyggnad/flytt 4 nya BR, kontor, samlingslokal	2 %
Markanläggningar-asfaltering	3,33 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 520 884	9 013 943
Rabatter lokaler moms	-53 125	-14 866
Hysesintäkter, bostäder	169 920	169 920
Hysesintäkter, lokaler	2 242 371	2 156 073
Hysesintäkter, p-platser	1 223 060	1 176 192
Hysesintäkter övr objekt	177 990	171 200
Övriga intäkter	71 328	77 135
El	679	3 000
IMD el Laddstolpar, moms	141 422	82 481
Gemensamhetslokal	113 075	103 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 845	38 430
Andrahandsuthyrning	33 727	9 000
Summa	13 678 176	12 985 808

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings moms	47 851	11 633
Erhållna skadestånd	22 000	0
Försäkringsersättning	77 328	80 028
Elstöd	0	100 254
Övriga rörelseintäkter	0	191
Summa	147 179	192 106

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings extern	27 318	28 151
Fastighetsskötsel	276 530	268 470
Städning	311 557	333 518
Besiktning och service	133 623	156 629
Bevakning	92 159	87 433
Yttre skötsel	115 820	170 238
Vinterunderhåll	270 180	355 024
Mattservice	255 325	235 209
Summa	1 482 512	1 634 671

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	778 812	488 766
Försäkringsskador	70 598	77 575
Summa	849 410	566 341

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	638 498	479 366
Summa	638 498	479 366

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El IMD laddstolpar	82 979	80 766
Fastighetsel	378 186	482 900
Uppvärmning	1 989 658	1 947 532
Vatten	471 835	373 372
Sophämtning	436 271	435 162
Summa	3 358 929	3 319 732

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	304 700	377 757
Självrisker	28 600	44 000
Internet och TV	235 609	383 245
Fastighetsskatt	472 900	464 700
Summa	1 041 809	1 269 702

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	519 891	573 652
Förbrukningsmaterial	34 118	46 299
Juridiska kostnader	5 000	5 625
Revisionsarvoden	22 372	26 851
Ekonomisk förvaltning	255 876	245 768
Konsultkostnader	226 229	32 422
Summa	1 063 486	930 618

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	400 003	319 997
Övrig lön	13 500	10 500
Sociala avgifter	72 750	89 243
Summa	486 253	419 740

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 048 241	1 532 335
Övriga räntekostnader	0	1 431
Summa	2 048 241	1 533 766

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 979 496	180 431 726
Årets anskaffning	529 528	13 547 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 509 024	193 979 496
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 882 246	-29 931 230
Årets avskrivning	-3 024 834	-2 951 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 907 080	-32 882 246
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	4 392 963	4 514 990
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerad uppskrivning	4 270 936	4 392 963
Utgående restvärde enligt plan	162 994 907	165 490 212
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 567 000</i>	<i>38 567 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 400 000	185 400 000
Taxeringsvärde mark	153 290 000	153 290 000
Summa	338 690 000	338 690 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 311 721	170 470
Årets inköp	0	1 141 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 311 721	1 311 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 904	-8 526
Årets avskrivning	-55 082	-23 378
Utgående ackumulerad avskrivning	-86 986	-31 904
Utgående restvärde enligt plan	1 224 735	1 279 817

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	239 169	137 691
Inköp	0	101 478
Utgående anskaffningsvärde	239 169	239 169
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 995	0
Avskrivningar	-47 832	-35 995
Utgående avskrivning	-83 827	-35 995
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 342	203 174

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 635	24 146
Summa	24 635	24 146

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 558	117 737
Försäkringspremier	0	304 700
Internet och TV	18 735	34 142
Förvaltning	66 355	63 969
Inkomsträntor	12 836	0
Uthyrning Gäst och Fest	92 611	58 000
Summa	295 095	578 548

NOT 17, UPPSKRIVNINGSFOND

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående Uppskrivningsfond	935 511	1 057 538
Anspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
Summa	813 484	935 511

NOT 18, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
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	2025-01-02	3,80 %	10 700 000	14 000 000
SBAB	2025-09-10	3,85 %	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	2025-03-03	3,50 %	8 450 000	8 450 000
Summa			83 574 607	86 874 607
Varav kortfristig del			41 574 607	49 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 074 607 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 19, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	117 720	106 464
Källskatter	4 050	3 150
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 225	918
Summa	122 995	110 532

**NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 370	190 990
El	39 184	49 490
Uppvärmning	0	329 149
Utgiftsräntor	151 005	228 016
Löner	0	12 761
Renhållning	12 148	0
Sociala avgifter	0	4 010
Förutbetalda avgifter/hyror	1 276 663	1 226 934
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 626 370	2 071 350

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 5% fr o m 2025-07-01. Avgiften för garageplats och parkeringsplats justeras enligt KPI fr o m 2025-04-01

Underskrifter

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

Täby

Charlotte Thunman
Ordförande

Jonas Bonn
Vice ordförande

Lars Börjesson Lindberg
Styrelseledamot

Lea Bergling
Styrelseledamot

Maria Walters
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 14:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.03.2025 08:56

DOCUMENT ID:

BJpsbke6yx

ENVELOPE ID:

ByWnib1gpyl-BJpsbke6yx

DOCUMENT NAME:

Brf Familjehotellet Näsbyark, 716417-6450 - Årsredovisning 2024.
pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID CHARLOTTE THUNMAN charlotte.thunman@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 09:27 25.03.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.69.85
2. Lea A L A Bergling lea.bergling@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 09:49 25.03.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.124.101
3. Gustaf Lars O Börjesson Lindbergh lindberglars@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 10:55 25.03.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.152.239
4. Jonas Bonn jonas.bonn@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 11:47 25.03.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.112.192
5. Maria Walters eskader@walters.pm	 Signed Authenticated	25.03.2025 14:07 25.03.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	25.03.2025 14:11 25.03.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.155.160

* 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 Familjehotellet Näsbypark
716417-6450**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark för år 2024.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbyark för år 2024.

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 14:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.03.2025 08:56

DOCUMENT ID:

BybTjbJlaJg

ENVELOPE ID:

S1gniZ1gTke-BybTjbJlaJg

DOCUMENT NAME:

rb Familjehotellet Näsbyark.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	25.03.2025 14:11	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	25.03.2025 14:11	Low	IP: 217.213.155.160

* 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