

Årsredovisning 2025

Brf Södra Parken 1 i Näsby Slottspark

769636-2446



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Parken 1 i Näsby Slottspark

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2018-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lanterninen 2	2018	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 7 090 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 396 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alarik Von Hofsten	Ordförande
Helena Maria Christina Laitila	Styrelseledamot
Jan Anders Westman	Styrelseledamot
Urban Ehrling	Styrelseledamot
Sören Lennart Hed	Suppleant
Ulf Christer Nordström	Suppleant
Ulf Sjölin	Suppleant

Valberedning

Mats Olofsson, Joakim Nivre

Firmateckning

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

Revisorer

Hans Olof Kallin Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-20. Antagande av nya stadgar för föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Tele2
Ekonomisk och teknisk förvaltning	NABO teknisk förvaltning upphörde december 2025
Elleverantör	Stockholms Elbolag
Elnät	Ellevio
Fastighetsförsäkring	TryggHansa
Finansiering	Danske Bank
Fjärrvärme	E.ON
Renhållning	Täby kommun
Service och underhåll hiss	Element Hiss
Städning trapphus	Städbolag Ett i Täby (upphört)
Städning trapphus	Ojas Fönsterputs och städ AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties AB, fr.o.m. december 2025
Trädgårdsskötsel	Hortologerna i Danderyd AB
Vatten	Roslagsvatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Lanterninen, med en andel på 52.6%.

Samfälligheten förvaltar lanterninen GA:1 som består av garaget som är gemensamt för BRF:erna Södra Parken 1, Södra Parken 2 och Södra Parken 3. Garaget är inrymt på fastigheten Lanterninen 2 och innehåller 97 platser varav vår förening disponerar 51 platser.

Övrig verksamhetsinformation

I årsredovisningen för 2024 finns upptaget att föreningen har en skuld till Niam uppgående till 1 685 000 kr hänförlig till en icke avslutad avräkning för bostadsbyggnadsprojektet. Föreningen och Niam har genom avtal daterat i maj 2025 träffat en överenskommelse som omfattar bl.a avräkningen och genom vilken föreningen ersätter Niam med 100 000 kr. Skulden är därmed i sin helhet reglerad och utsläckt i föreningens balansräkning. Bokföringstekniskt uppstår därmed en extraordinär intäkt på 1 585 000 kr år 2025.

I årsredovisningen för 2024 finns beskrivet att Samfälligheten Lanterninen förde diskussioner med Niam angående vilken rätt Niam haft att tillgodogöra sig medel från Lanterninens bankkonto 2023. När årsredovisningen 2024 för BRF Södra Parken 1 upprättades, övervägde fortfarande Lanterninens styrelse att inleda en civilrättslig process mot Niam. Årsstämman i Lanterninen beslutade dock i maj 2025 att ingen civilrättslig process skall föras mot Niam. För BRF Södra Parken 1 får beslutet ingen påverkan i bostadsrättsföreningens ekonomiska räkenskaper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens mindre lån om 25,2 Mkr omsattes i Danske Bank den 1 april 2025. Räntan uppgår till 2,91% (tidigare 3,93%) och räntebindningstiden är 3 år.

Genom överenskommelsen med Niam (se övrig verksamhetsinformation) har föreningens likviditet stärkts.

Föreningens ekonomi har i övrigt utvecklats i enlighet med budget och ingen avgiftshöjning har varit nödvändig under 2025.

Avtalet med Niam om bidrag för att täcka del av föreningens räntekostnader 2023-2025 löpte ut vid årsskiftet 2025/2026.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt tre leverantörer under året. Teknisk förvaltare, städning av trapphus och trädgårdsskötsel. I samtliga fall har föreningen erhållit en mer ändamålsenlig leverans till bättre priser.

Övriga uppgifter

Ett mindre antal fel/brister från garantibesiktningen i februari 2025 kvarstår att åtgärda vid årsskiftet 2025/2026. Arbetena ska färdigställas under 2026. Exempelvis pågår utredningar om upplevd varierande vattentemperatur och låga inomhustemperaturer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 774 332	6 901 146	5 136 864	542 023
Resultat efter fin. poster	-1 097 249	-2 460 033	-2 929 375	-836 935
Soliditet (%)	87	87	87	-
Yttre fond	554 800	277 400	-	-
Taxeringsvärde	274 951 000	277 400 000	277 400 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	849	765	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,3	87,2	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 782	10 861	10 941	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 105	9 109	9 175	-
Sparande / kvm totalyta, kr	189	214	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	184	266	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	3,78	-	-
Räntekänslighet (%)	12,65	12,79	14,31	-

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 el (totalt 299 648 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	528 197 008	-	-	528 197 008
Fond, yttre underhåll	277 400	-	277 400	554 800
Balanserat resultat	-3 206 775	-2 460 033	-277 400	-5 944 208
Årets resultat	-2 460 033	2 460 033	-1 097 249	-1 097 249
Eget kapital	522 807 600	0	-1 097 249	521 710 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 944 208
Årets resultat	-1 097 249
Totalt	-7 041 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	274 951
Balanseras i ny räkning	-7 316 409
	-7 041 458

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	6 774 332	6 901 146
Övriga rörelseintäkter	3	1 586 915	1 738
Summa rörelseintäkter		8 361 247	6 902 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 733 756	-2 672 989
Övriga externa kostnader	8	-384 982	-348 973
Personalkostnader	9	-143 160	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 272 216	-4 272 216
Summa rörelsekostnader		-7 534 114	-7 294 178
RÖRELSERESULTAT		827 133	-391 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 815	21 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 960 197	-2 090 104
Summa finansiella poster		-1 924 382	-2 068 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 097 249	-2 460 033
ÅRETS RESULTAT		-1 097 249	-2 460 033

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	594 398 974	598 667 350
Maskiner och inventarier	12	28 480	32 320
Summa materiella anläggningstillgångar		594 427 454	598 699 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		594 427 454	598 699 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 707	39 957
Övriga fordringar	13	2 190 645	3 862 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	203 065	291 541
Summa kortfristiga fordringar		2 467 417	4 194 227
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 512 992	0
Summa kassa och bank		2 512 992	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 980 409	4 194 227
SUMMA TILLGÅNGAR		599 407 863	602 893 897

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		528 197 008	528 197 008
Fond för yttre underhåll		554 800	277 400
Summa bundet eget kapital		528 751 808	528 474 408
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 944 208	-3 206 775
Årets resultat		-1 097 249	-2 460 033
Summa ansamlad förlust		-7 041 458	-5 666 808
SUMMA EGET KAPITAL		521 710 350	522 807 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 943 801	51 221 233
Summa långfristiga skulder		24 943 801	51 221 233
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	51 501 997	25 786 093
Leverantörsskulder		302 083	334 189
Skatteskulder		93 510	108 000
Övriga kortfristiga skulder		18 666	18 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	837 457	2 618 670
Summa kortfristiga skulder		52 753 712	28 865 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		599 407 863	602 893 897

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	827 133	-391 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 272 216	4 272 216
	5 099 349	3 880 923
Erhållen ränta	21 286	21 364
Erlagd ränta	-1 960 971	-2 098 631
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 159 664	1 803 655
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 121	-228 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 826 482	-418 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 398 302	1 156 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-561 528	-561 528
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-561 528	-561 528
ÅRETS KASSAFLÖDE	836 774	594 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 789 598	3 194 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 626 372	3 789 598

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Parken 1 i Näsby Slottspark 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 bredband, el, 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:

Stomme och grund	130 år
Stamledning Värme	50 år
El	40 år
Fasader	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	40 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 578 104	5 578 104
Hysesintäkter, p-platser	546 519	753 462
Kabel-TV/Bredband	167 240	164 280
El	472 157	403 271
Övriga intäkter	10 312	2 029
Summa	6 774 332	6 901 146

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Övriga intäkter	1 586 524	0
Övriga intäkter, moms	0	1 388
Övriga rörelseintäkter	389	349
Summa	1 586 915	1 738

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	104 265	100 268
Städning	103 390	109 294
Besiktning och service	129 384	68 023
Trädgårdsarbete	259 365	178 776
Snöskottning	29 843	94 174
Summa	626 247	550 535

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 144	22 525
Soprum/miljöanläggning	23 310	20 123
Dörrar och lås/porttele	11 874	38 626
Hissar	5 195	4 401
Tak	4 000	4 000
Garage och p-platser	663	0
Summa	48 186	89 675

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	561 368	470 793
Uppvärmning	771 109	863 710
Vatten	224 749	219 200
Sophämtning	134 320	115 115
Summa	1 691 546	1 668 818

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 670	81 413
Bredband/Kabeltv	167 988	165 560
Arvode teknisk förvaltning	62 610	62 988
Fastighetsskatt	39 510	54 000
Summa	367 778	363 961

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 589	58 867
Övriga förvaltningskostnader	55 938	42 532
Juridiska kostnader	4 276	90 112
Revisionsarvoden	30 875	44 718
Ekonomisk förvaltning	89 648	81 252
Konsultkostnader	191 735	27 300
Bankkostnader	3 922	4 192
Summa	384 982	348 973

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	0
Sociala avgifter	23 160	0
Summa	143 160	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 690 401	2 923 457
Övriga räntekostnader	106	14 179
Erhållna räntebidrag	-730 310	-847 532
Summa	1 960 197	2 090 104

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	606 137 008	606 137 008
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	606 137 008	606 137 008
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 469 658	-3 201 282
Årets avskrivning	-4 268 376	-4 268 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 738 034	-7 469 658
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	594 398 974	598 667 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>279 021 944</i>	<i>279 021 944</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	216 951 000	205 400 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	72 000 000
Summa	274 951 000	277 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 400	38 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 400	38 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 080	-2 240
Årets avskrivning	-3 840	-3 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 920	-6 080
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 480	32 320

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	72 941	69 483
Skattefordringar	4 324	3 648
Nabo Klientmedelskonto	1 174 002	2 705 188
Borgo	939 378	1 084 410
Summa	2 190 645	3 862 729

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 919	214 126
Fastighetsskötsel	0	26 277
Försäkringspremier	34 468	28 726
Förvaltning	23 149	22 412
Inkomsträntor	14 529	0
Summa	203 065	291 541

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-31	3,67 %	51 221 233	51 501 997
Danske Bank	2028-03-31	2,91 %	25 224 565	25 505 329
Summa			76 445 798	77 007 326
Varav kortfristig del			51 501 997	25 786 093

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 638 158 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 685	260 000
Städning	0	11 130
El	67 503	27 406
Uppvärmning	87 956	98 575
Löner	120 000	0
Sociala avgifter	23 160	0
Utgiftsräntor	7 261	8 035
Förutbetalda avgifter/hyror	487 892	495 972
Avräkning projektkostnad	0	1 685 552
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	837 457	2 618 670

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 990 000	77 990 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har genomfört en upphandling av delar av vår totala lånevolym med anledning av att vårt största lån (om 52 Mkr) förfaller den 1 april 2026. Fr.o.m 1 april ser föreningens lånestruktur därmed ut på följande sätt: 15 Mkr med förfall 1 april 2027 (ränta 2,31%), 24,5 Mkr med förfall 1 april 2028 (ränta 2,91% - lånet berördes inte av ovan beskriven upphandling) samt 33,1 Mkr med förfall 1 april 2029 (ränta 2,74%) Strukturen ger föreningen möjlighet att göra regelbundna extraamorteringar genom upparbetat kassaflöde och/eller genom frivilliga kapitaltillskott om föreningen beslutar att ändra stadgarna för att möjliggöra det.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Täby

Alarik Von Hofsten
Ordförande

Helena Maria Christina Laitila
Styrelseledamot

Jan Anders Westman
Styrelseledamot

Urban Ehrling
Styrelseledamot

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

Moore Allegretto AB
Hans Olof Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 16:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 17:47

DOCUMENT ID:

BJjXvUdqZg

ENVELOPE ID:

HysQPlucWI-BJjXvUdqZg

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Parken 1 i Näsby Slottspark, 769636-2446 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

43ca05f96ecbf38288615c4f2813791cf52c2e290a826cb
498b555285143d69445d5fabccf8d1347ff85eea15ef4f0
a3203c40e8ab2ac3572ebb70d77db5a4bb

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. JAN ANDERS WESTMAN janwestman925@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:05 19.03.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.211.171
2. URBAN EHRLING urban.ehrling@me.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:26 19.03.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.47.89
3. HELENA MARIA CHRISTINA LAITILA helenal.styrelse@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:48 23.03.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.237.56
4. ALARIK VON HOFSTEN alarik@alarik.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:03 24.03.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.161.2
5. HANS OLOF KALLIN hans.kallin@mooresweden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 16:08 27.03.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.25

* 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 Brf Södra Parken 1 Näsby Slottspark

Org.nr 769636-2446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Parken 1 Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2025.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 Södra Parken 1 Näsby Slottspark för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

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

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 grundar 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 dagen som framgår av digital signering

Moore Allegretto AB

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 16:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 17:47

DOCUMENT ID:

rkq7wlucbe

ENVELOPE ID:

H1c7wUu9Wl-rkq7wlucbe

DOCUMENT NAME:

SP 1 Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

984fc9c92c04b0e4879590eaae6c311e3119e0d6968bee
edf735c31af3ff61a6c4f8d291d0c0ab723ee41379b6719f
c6a0fd495b3bab3f2665419b57a107287c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS OLOF KALLIN	Signed	27.03.2026 16:07	eID	Swedish BankID
hans.kallin@mooreswede n.se	Authenticated	27.03.2026 16:07	Low	IP: 185.138.67.25

* 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

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

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