



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARKEN

ÅRSREDOVISNING
Verksamhetsår 2025

Årsstämma 2026 för
Brf Parken

Tisdagen den 26 maj kl. 19:00
Näsbyrks kyrka
Djursholmsvägen 59, Täby

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken presenterar härmed årsredovisningen för verksamhetsåret 2025.

Bostadsrättsföreningen Parken

c/o Torstensson, Kryssarvägen 1, 183 58 Täby
Org. Nr 716000-0670

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Parken kallas härmed till ordinarie årsstämma. Plats: Näsbyrö kyrka, Djursholmsvägen 59
Datum och tid: tisdagen 26 maj kl. 19.00

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar och ombud samt fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning och redogörelse för det gångna verksamhetsåret
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelseledamöterna, styrelsesuppleanterna, valberedningens ledamöter, revisorerna och revisorssuppleanterna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
 - (a) Beslut om stadgeändring
18. Av medlemmarna anmälda ärenden
 - Motion 1 Parkering och avgifter för gäster
 - Motion 2 Ventilation och buller från takfläktar
 - Motion 3 Fördelning av förråd och skyddsrum
 - Motion 4 Parkering innergården
19. Stämmans avslutande

Näsbyrö april 2026
Bostadsrättsföreningen Parken
Styrelsen

Årsredovisning 2025

Brf Parken (4923)

716000-0670



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Parken (4923)

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
<hr/>	
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-09 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
Kryssaren 2	1956	Täby kommun
Kryssaren 3	1956	Täby kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1956.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 7 198 kvm och 1 lokal om 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 863 kvm inkl. föreningens garage.

Styrelsens sammansättning

Lennart Krantz	Ordförande
Anders Gavlevik	Styrelseledamot
Bengt Holm	Styrelseledamot
Catherine Vennerberg	Styrelseledamot
Ola Gunnar Cronholm	Styrelseledamot
Henrik Otto Pompeius	Suppleant
Johan Ramberg	Suppleant
Thomas Alexander Zhang	Suppleant

Valberedning

Åke Amundin - sammankallande
Annika Stenvall

Firmateckning

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

Revisorer

Petra Weiler Auktoriserad revisor Revisorscentrum i Skövde AB
Eva Risberg Internrevisor
Alan Pryke Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elavtal	Fortum
Elavtal	Ellevio
Jourarbeten	Snabba Ryck AB
Renhållning	Remondis
Service tvättmaskiner	Electrolux
Snöröjning	Bokdals
Städning, trädgårdsskötsel	KEAB-gruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under året har föreningen arbetat aktivt för att skapa och bibehålla en trivsamt och trygg boendemiljö. Ett viktigt fokusområde har varit underhåll och utveckling av föreningens grönområden, där löpande skötsel och förbättringsåtgärder genomförts för att öka både trivsel och tillgänglighet för de boende.

Föreningen har även arbetat med att utöka och förtydliga parkeringsmöjligheterna. Detta har inneburit en översyn av befintliga parkeringsytor samt åtgärder för att skapa en tydligare struktur och bättre ordning.

Under den mörka årstiden har inngården dessutom försetts med belysning. Ljussättningen bidrar både till en mer inbjudande och trivsamt miljö för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 079 359	5 080 495	4 967 670	4 322 418
Resultat efter fin. poster	-613 819	-2 391 513	-902 899	-1 694 112
Soliditet (%)	70	71	72	65
Yttre fond	591 282	299 835	1 316 072	1 214 660
Taxeringsvärde	149 485 000	154 082 000	154 082 000	154 082 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	493	648	635	551
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	91,3	88,2	91,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 063	1 063	1 132	1 645
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 056	1 000	1 065	1 548
Sparande / kvm totalyta, kr	80	46	77	-10
Elkostnad / kvm totalyta, kr	90	76	76	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	101	154	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	27	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	213	256	246
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,33	1,85	0,42
Räntekänslighet (%)	2,16	1,64	1,78	2,98

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 265 179 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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -613 819 kronor. Resultatet förklaras huvudsakligen av föreningens löpande driftskostnader samt årets avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 1 240 497 kronor och utgör en kostnadspost som inte påverkar likviditeten men som belastar årets resultat. Räntekostnaderna uppgår till 217 497 kronor, vilket är lägre än föregående år och beror på en lägre genomsnittlig skuldränta.

Trots årets negativa resultat bedöms föreningens ekonomiska ställning som god där likviditeten har stärkts under året genom ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och föreningens kortfristiga placeringar. Styrelsens följer utvecklingen av föreningens ekonomi och beslutade att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01 för att möta föreningens kostnader. Styrelsen bedömer dock att den långsiktiga ekonomin är stabil och att nuvarande avgiftsnivå är väl avvägd i förhållande till verksamhetens kostnader och framtida underhållsbehov men kommer att ses över under året och kan komma att korrigeras ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	307 747	-	-	307 747
Upplåtelseavgifter	33 118 148	-	-	33 118 148
Fond, yttre underhåll	299 835	-	291 447	591 282
Avgår försäljningskostnader	-3 180 979	-	-	-3 180 979
upplåtelse				
Balanserat resultat	-7 307 172	-2 391 513	-291 447	-9 990 133
Årets resultat	-2 391 513	2 391 513	-613 819	-613 819
Eget kapital	20 846 065	0	-613 819	20 232 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 990 133
Årets resultat	-613 819
Totalt	-10 603 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	344 061
Balanseras i ny räkning	-10 948 013
	-10 603 952

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	5 079 359	5 080 495
Övriga rörelseintäkter	3	8 188	28 723
Summa rörelseintäkter		5 087 547	5 109 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 369 739	-5 164 830
Övriga externa kostnader	9	-338 283	-292 456
Personalkostnader	10	-557 594	-494 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 240 497	-1 237 769
Summa rörelsekostnader		-5 506 113	-7 190 046
RÖRELSERESULTAT		-418 566	-2 080 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 244	31 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-217 497	-342 015
Summa finansiella poster		-195 254	-310 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-613 819	-2 391 513
ÅRETS RESULTAT		-613 819	-2 391 513

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	25 836 895	27 020 611
Markanläggningar	13	93 731	105 827
Maskiner och inventarier	14	308 285	373 518
Summa materiella anläggningstillgångar		26 238 911	27 499 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 238 911	27 499 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 948	53 315
Övriga fordringar	16	13 186	41 581
Bränslelager	15	75 000	24 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	214 973	160 550
Summa kortfristiga fordringar		329 107	279 746
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	1 700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		675 917	1 763 045
Summa kassa och bank		675 917	1 763 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 705 023	2 042 791
SUMMA TILLGÅNGAR		28 943 934	29 542 747

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 244 916	30 244 916
Fond för yttre underhåll		591 282	299 835
Summa bundet eget kapital		30 836 198	30 544 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 990 133	-7 307 172
Årets resultat		-613 819	-2 391 513
Summa fritt eget kapital		-10 603 952	-9 698 686
SUMMA EGET KAPITAL		20 232 246	20 846 065
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		19 260	19 260
Summa långfristiga skulder		19 260	19 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder		241 532	253 645
Skatteskulder		23 282	18 464
Övriga kortfristiga skulder		73 131	48 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	704 483	706 507
Summa kortfristiga skulder		8 692 428	8 677 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 943 934	29 542 747

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-418 566	-2 080 828
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 240 497	1 237 769
	821 931	-843 059
Erhållen ränta	324	31 330
Erlagd ränta	-229 057	-360 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	593 198	-1 172 540
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 259	22 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 566	-24 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 023	-1 174 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	20 548	1 511 324
Förvärv av finansiella tillgångar	-75 000	-24 300
Avyttring av finansiella tillgångar	24 300	47 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 152	1 534 415
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	612 871	-140 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 763 045	1 903 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 375 917	1 763 045

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parken (4923) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 vatten.

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	1,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 - 5,56 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 10,00 %
Markanläggningar	6,67 %
Installationer	10,00 %

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	3 545 280	3 545 280
Hysesintäkter, lokaler	90 460	89 056
Hysesintäkter, p-platser	214 817	209 404
Hysesintäkter, förråd	12 900	14 650
Hysesintäkter laddstolpar, moms	33 800	28 400
Intäkter kabel-TV	90 825	90 900
El, moms	265 179	273 309
IMD el Laddstolpar, moms	25 061	22 885
Uppvärmning	755 976	755 976
Drift	5 040	5 040
Övernattnings-/gästlägenhet	16 250	13 500
Dröjsmålsränta	839	0
Pantförskrivningsavgift	8 232	12 033
Överlåtelseavgift	14 700	20 062
Summa	5 079 359	5 080 495

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ej placerbara intäkter	0	3 117
Vidarefakturering	7 188	25 610
Vidarefakturering moms	1 000	0
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	8 188	28 723

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	8 188	25 610
Städning	141 703	131 905
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 500
Serviceavtal	139 750	116 609
Energideklarationer	11 875	0
Brandskydd	0	29 094
Yttre skötsel	175 357	203 291
Vinterunderhåll	75 353	145 530
Summa	552 226	684 539

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	402 356	554 769
Rep försäkringskada	0	10 000
Summa	402 356	564 769

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	8 388
Planerat underhåll installationer bergvärme efter rättelse	0	1 500 000
Summa	0	1 508 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	710 939	583 869
Olja	9 315	23 091
Uppvärmning	583 452	748 455
Vatten	309 224	274 039
Sophämtning	184 580	180 620
Summa	1 797 510	1 810 074

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 579	111 439
Kabel-TV	282 864	286 912
Bredband	7 812	0
Fastighetsskatt	208 392	198 710
Summa	617 647	597 061

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	30 881	13 361
Datakommunikation	4 033	8 186
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 096
Revisionsarvoden	94 340	56 450
Övriga förvaltningskostnader	55 545	51 370
Ekonomisk förvaltning	115 620	115 620
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 950	1 667
Överlåtelsekostnad	16 170	20 062
Pantsättningskostnad	8 820	12 033
Bankkostnader	6 924	6 611
Summa	338 283	292 456

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	236 526	199 450
Löner, arbetare	252 000	235 000
Sociala avgifter	69 068	60 541
Summa	557 594	494 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	217 267	341 774
Dröjsmålskostnader	230	241
Summa	217 497	342 015

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 875 063	53 375 063
Återföring bergvärmeanläggning efter rättelse	0	-1 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 875 063	51 875 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 854 452	-23 714 487
Årets avskrivning	-1 183 716	-1 183 715
Återföring bergvärmeanläggning efter rättelse	0	43 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 038 169	-24 854 452
Utgående restvärde enligt plan	25 836 895	27 020 611
Taxeringsvärde		
Varav bostäder	147 000 000	151 000 000
Varav lokaler	2 485 000	3 082 000
Taxeringsvärde byggnad	90 919 000	82 133 000
Taxeringsvärde mark	58 566 000	71 949 000
Summa	149 485 000	154 082 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	851 596	851 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	851 596	851 596
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-745 769	-683 418
Årets avskrivning	-12 096	-62 351
Utgående ackumulerad avskrivning	-757 865	-745 769
Utgående restvärde enligt plan	93 731	105 827

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	458 506	469 830
Anskaffning laddstolpar 4 st	0	47 042
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-58 366
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437 958	458 506
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-84 988	-49 536
Årets avskrivning	-44 685	-35 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-129 673	-84 988
Utgående restvärde enligt plan	308 285	373 518

NOT 15, LAGER	2025-12-31	2024-12-31
Bränslelager	75 000	24 300
Summa	75 000	24 300

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 257	4 855
Momsfordran	4 987	35 233
Övriga fordringar	942	1 493
Summa	13 186	41 581

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	89 448	58 971
Förutbet försäkr premier	19 947	18 869
Förutbet kabel-TV/Bredband	71 664	70 716
Förutbet bredband	1 953	1 953
Förutbet förvaltning	10 041	10 041
Upplupna inkomsträntor	21 920	0
Summa	214 973	160 550

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fasträntekonto 92501255569	500 000	0
Fasträntekonto 92501255356	1 200 000	0
Summa	1 700 000	0

NOT 19, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-07-29	2,57 %	7 650 000	7 650 000
Summa			7 650 000	7 650 000
Varav kortfristig del			7 650 000	7 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 650 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	51 465	115 293
Uppl kostn städ	10 953	11 096
Uppl kostn el	116 165	61 129
Uppl kostn räntor	34 952	46 512
Uppl kostn löner	0	5 775
Uppl kostn renhållningsavg	9 727	8 199
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 815
Förutbet hyror/avgifter	431 221	411 688
Beräknat revisionsarvode	50 000	45 000
Summa	704 483	706 507

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 250 000	19 250 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Täby kommun

Anders Gavlevik
Styrelseledamot

Bengt Holm
Styrelseledamot

Catherine Vennerberg
Styrelseledamot

Lennart Krantz
Ordförande

Ola Gunnar Cronholm
Styrelseledamot

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

Eva Risberg
Internrevisor

Revisorscentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Brf Parken

Valberedningen Brf. Parken

Jämförelse av nyckeltal för Bostadsrättsföreningar i Näsbypark presenterat på årsstämman 2026. (reviderad 2026-02-05)

Informationen har hämtats från årsredovisningar från 2024 för respektive Brf vilket är de senast tillgängliga årsredovisningarna. Numera är bostadsrättsföreningar skyldiga att i årsredovisningen redovisa följande nyckeltal:

- Skuldsättning per kvadratmeter
- Sparande per kvadratmeter
- Räntekänslighet
- Energikostnad per kvadratmeter som består av
 - Elkostnad per kvm total yta
 - Värmekostnad per kvm total yta
 - Vattenkostnad per kvm total yta
- Årsavgift per kvadratmeter

Nyckeltal som anges är hämtade från respektive Brf:s årsredovisning.

Storlek på BRF i Näsbypark

Här ges en översiktlig beskrivning av bostadsrättsföreningar i Näsbypark som ingår i jämförelsen

Namn	Antal bostadsrätter	Antal hyreslokaler	Bostadsrätter yta kvm	Lokalyta kvm
Brf Parken	103	1	7198	48
Brf Slagskeppet	90 lgh + 9 lokal	10	8146	723
BRF Torpedbåten 1	173	7	14619	687
Brf Torpedbåten 2	169	6	9740	935
Brf Jagaren	104	2	9449	168
Brf Familjehotellet	204	12	15246	1087
Brf Sjötoronet	57	2	6092	196
Brf Ringduvan	68	0	5593	0



Brf Parken

Styrelsearvode per BRF i Näsbypark

Namn	Ant styrelseledamöter	Ant suppl	Arvode enligt årsred 2024 exkl sociala avgifter SEK	Jämförelseindex 2024	Jämförelseindex 2023
Brf Parken	5	3	199 450:-	100%	100%
Brf Slagskeppet	5	3	287 050:-	144%	133%
BRF Torpedbåten 1	5	3	269 880:-	135%	143 %
Brf Torpedbåten 2	7	0	214 850:-	108%	168 %
Brf Jagaren	6	0	225 798:-	138%	87 %
Brf Familjehotellet	5	3	400 003:-	201%	185,0 %
Brf Sjötornet	5	0	114 000:-	57%	61,9 %
Brf Ringduvan	4	0	105 000:-	53%	59,6 %

Kommentar: 5 Brf har högre arvode och 2 Brf har lägre arvode än BRF Parken. Brf Sjötornet och Brf Ringduvan som har väsentligt lägre arvode men det är också de yngsta föreningarna som fördigställdes 2002 respektive 2005 och som ännu inte behövt göra några större underhållsarbeten på sina fastigheter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt

Definition: Räntebärande skulder/kvadratmeter bostadsrätts yta

0 – 8 000 kr/kvm är bra och mer än 15 000 kr/kvm är varning för risker

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	1 063:-/kvm	1 132:-/kvm	1 645:-/kvm	1 699:-/kvm
Brf Slagskeppet	4 816:-/kvm	4 888 :-/kvm	4 960:-/kvm	4 402:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	3 330:-/kvm	3 432:-/kvm	3 487:-/kvm	3 542:-/kvm
Brf Torpedbåten 2	4 289:-/kvm	4 493:-/kvm	2 488:-/kvm	2 538:-/kvm
Brf Jagaren	2 989:-/kvm	2 155:-/kvm	2 571:-/kvm	1 870:-/kvm
Brf Familjehotellet	5 528:-/kvm	5 759:-/kvm	6 111:-/kvm	5 555:-/kvm
Brf Sjötornet	4 680:-/kvm	4 851:-/kvm	4 937:-/kvm	5 019:-/kvm
Brf Ringduvan	9 673:-/kvm	9 780:-/kvm	9 887:-/kvm	9 995:-/kvm

Brf Parken har den i särklass lägsta skuldsättningen. Brf Parken har räntebärande skulder på MSEK 7,7 vilket kan jämföras med vår grannförening BRF Slagskeppet som har räntebärande skulder på MSEK 39,2.



Brf Parken

Räntekänslighet

Definition: Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga räntan höjs med 1 %.

0 – 5 % är bra och mer än 10 % är en varningssignal

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	1,64%	1,78 %	2,98 %	2,80 %
Brf Slagskeppet	6,43%	6,63 %	7,55 %	7,40 %
Brf Torpedbåten 1	4,70%	5,30%	-	-
Brf Torpedbåten 2	5,0%	6,0 %	-	-
Brf Jagaren	4,83%	3,67 %	4,91 %	3,57 %
Brf Familjehotellet	8,79%	9,64 %	11,08 %	10,28 %
Brf Sjötoronet	7,86%	8,62%	9,89 %	10,30 %
Brf Ringduvan	13,2%	15,6 %	16,7 %	-

Även här är Brf Parken bäst vilket beror på våra låga räntebärande skulder.

Sparande per kvadratmeter

Definition; Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll/totalytan.

Över 200:-/kvm är en bra siffra och under 120:-/kvm är varning

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	46:-/kvm	77:-kvm	-10kvm	35:-/kvm
Brf Slagskeppet	187:-/kvm	190:-/kvm	123:-/kvm	37:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	217:-/ kvm	199:-/kvm	-	-
Brf Torpedbåten 2	263:-/kvm	222:-/kvm	106:-/kvm	-
Brf Jagaren	186:-/kvm	128:-/kvm	-189:-/kvm	75:-:kvm
Brf Familjehotellet	217:-/kvm	216:-/kvm	176:-/kvm	207:-/kvm
Brf Sjötoronet	158:-/kvm	187:-/kvm	164:-/kvm	137:-/kvm
Brf Ringduvan	38:-/kvm	200:-/kvm	202:-/kvm	-

Här är Brf Parken sämst, men med hänsyn till den låga belåningsgraden så är behovet av sparande inte särskilt stort.



Brf Parken

13D

Elkostnad per kvm total yta

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	76:-/kvm	76:-/kvm	92:-/kvm	4:-/kvm
Brf Slagskeppet	48:-/kvm	61:-/kvm	90:-/kvm	68:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	-	-	-	-
Brf Torpedbåten 2	-	-	-	-
Brf Jagaren	21:-/kvm	23:-/kvm	35:-/kvm	15:-/kvm
Brf Familjehotellet	28:-/kvm	34:-/kvm	39:-/kvm	29:-/kvm
Brf Sjötornet	41:-/kvm	38:-/kvm	50:-/kvm	32:-/kvm
Brf Ringduvan	159:-/kvm	120:-/kvm	117:-/kvm	105:-/kvm

Brf Ringduvan har rapporterat elkostnaden för både uppvärmning och övrig elförbrukning vilket inte gör deras siffror jämförbara med andra BRF.r. BRF Parken är sämst jämfört med övriga föreningar vilket kan bero på hur man bokför den gemensamma elen. För Brf Parken ingår den gemensamma elen i nyckeltalet som ej är justerat för den förbrukning som vi debiterat medlemmarna vilket försämrat nyckeltalet.

Värmekostnad per kvm total yta

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	101:-/kvm	154:-/kvm	130:-/kvm	39:-/kvm
Brf Slagskeppet	143:-/kvm	140:-/kvm	118:-/kvm	119:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	-	-	-	-
Brf Torpedbåten 2	-	-	-	-
Brf Jagaren	60:-/kvm	152:-/kvm	286:-/kvm	175:-/kvm
Brf Familjehotellet	120:-/kvm	118:-/kvm	105:-/kvm	106:-/kvm
Brf Sjötornet	99:-/kvm	88:-/kvm	71:-/kvm	85:-/kvm
Brf Ringduvan	-	-	-	-

Brf Torpedbåten 1, Torpedbåten 2 och Brf Ringduvan har inte redovisat värmekostnaden per kvm. Uppgraderingen av värmesystemet för Brf Parken har genomförts under 2023 och har under 2024 sänkt våra uppvärmningskostnader med 34%.

Brf Jagaren har bytt värmesystem till bergvärme och sänkt sina uppvärmningskostnader rejält. Brf Slagskeppet har 40% högre uppvärmningskostnader jämfört med Brf Parken.



Brf Parken

E

Vattenkostnad per kvm totalyta

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	36:-/kvm	27:-/kvm	24:-/kvm	4:-/kvm
Brf Slagskeppet	23:-/kvm	18:-/kvm	14:-/kvm	20:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	.	.	-	-
Brf Torpedbåten 2	-	-	-	-
Brf Jagaren	29:-/kvm	25:-/kvm	17:-/kvm	17:-/kvm
Brf Familjehotellet	29:-/kvm	23:-/kvm	19:-/kvm	19:-/kvm
Brf Sjötoronet	33:-/kvm	24:-/kvm	25:-/kvm	24:-/kvm
Brf Ringduvan	30:-/kvm	26:-/kvm	26:-/kvm	23:-/kvm

Brf parken har ca 25% högre vattenkostnader än genomsnittet för andra föreningar. Finns här en besparingspotential på SEK 50 000 :-/år?

Energikostnad per kvadratmeter totalyta:

Detta är summan av el-, värme- och vatten-kostnaderna per kvm totalyta

Definition: Den totala energikostnaden delat med den totala ytan (boyta + lokaler). I energikostnader ingår föreningens kostnader för uppvärmning el och vatten)

Cirka 200:-/kvm är en normal siffra i dagsläget

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	213:-/kvm	256:-/kvm	246:-/kvm	47:-/kvm
Brf Slagskeppet	214:-/kvm	219:-/kvm	221:-/kvm	208:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	184:-/kvm	210:-/kvm	-	-
Brf Torpedbåten 2	251:-/kvm	221:-/kvm	290:-/kvm	204:-/kvm
Brf Jagaren	110:-/kvm	200:-/kvm	337:-/kvm	207:-/kvm
Brf Familjehotellet	177:-/kvm	175:-/kvm	163:-/kvm	153:-/kvm
Brf Sjötoronet	173:-/kvm	150:-/kvm	146:-/kvm	141:-/kvm
Brf Ringduvan	189:-/kvm	146:-/kvm	143:-/kvm	-

Trots bra nyckeltal för uppvärmning så blir resultatet för det den samlade energikostnaden per kvm för Brf Parken sämre orsakat av högre elkostnader och vattenkostnader.



Brf Parken

Årsavgifterna per kvm upplåten bostadsrätt

Definition: Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna som bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen delat med totala ytan för bostadsrätter

500 – 800 kr/kvm är en normal siffra. Över 1 000 kr/kvm då bör man se upp.

Bostadsrättsförening	2024	2023	2022	2021
Brf Parken	648:-/kvm	635:-/kvm	551:-/kvm	606:-/kvm
Brf Slagskeppet	749:-/kvm	737:-/kvm	657:-/kvm	595:-/kvm
Brf Torpedbåten 1	705:-/kvm	642:-/kvm	574:-/kvm	574:-/kvm
Brf Torpedbåten 2	893:-/kvm	811:-/kvm	-	-
Brf Jagaren	605:-/kvm	588:-/kvm	524:-/kvm	524:-/kvm-
Brf Familjehotellet	630:-/kvm	597:-/kvm	552:-/kvm	541:-/kvm
Brf Sjötornet	596:-/kvm	563:-/kvm	499:-/kvm	487:-/kvm
Brf Ringduvan	733:-/kvm	657:-/kvm	622:-/kvm	593:-/kvm

3 föreningar har lägre årsavgift/kvm och 5 föreningar har högre.

Genom att långsiktigt byggt om lokaler till lägenheter som sålts med vinst som finansierat amorteringar och investering i en värmepumpanläggning samt kontinuerliga uppdateringar av värmesystemet vilket gjort Brf Parken till en av de mest stabila och välskötta bostadsrättsföreningarna i Täby.



Brf Parken

Valberedningen Brf. Parken

Arvode till styrelsen, suppleanter, revisorer och valberedning

Valberedningen föreslår att tidigare antagna arvodes principer ligger fast och att arvodet skall fortsätta att baseras på prisbasbeloppet. För år 2026 är prisbasbeloppet fastställt till 59 200 kr vilket är en höjning från 58 800 kr, med 0,68 % jämfört med 2025.

Valberedningen föreslår således att:

- Det totala fasta styrelsearvodet fastställdes vid föreningsstämman 2024 till 275 % av prisbasbeloppet och har fördelats mellan ordförande, ledamöter och suppleanter genom styrelsebeslut. Valberedningen föreslår att styrelsearvodet för 2026 utgår med oförändrade 275% av prisbasbeloppet och att beloppet fördelas mellan ordförande, ordinarie styrelseledamöter och suppleanter genom styrelsebeslut.
- Styrelsemötesarvode utgår med oförändrade 1,75 % av prisbasbeloppet till ordinarie ledamot och 1 % till suppleant per protokollfört sammanträde.
- Arvodet till föreningsvald revisor utgår med oförändrade 5% av prisbasbeloppet.
- Arvode till föreningsvalde revisorssuppleant utgår med oförändrade 3% av prisbasbeloppet.
- Arvode till valberedningen utgår med oförändrade 15% av prisbasbeloppet att delas lika mellan valberedningens ledamöter.

Totalt beräknas arvoden till förtroendevalda i Brf Parken för 2026 till;

• Styrelsen: Fast arvode	162 800 kr
• Mötesarvoden vid 12 möten för 5 ordinarie ledamöter	62 160 kr
• Mötesarvoden vid 12 möten för 3 suppleanter	<u>21 312 kr</u>
• Totala styrelsearvodet för 2024 (vid 12 möten)	246 272 kr
• Arvode föreningsvald revisor	2 960 kr
• Arvode föreningsvald revisorssuppleant	1 776 kr
• Arvode valberedning	<u>8 880 kr</u>
• Totalt övriga arvoden	13 616 kr
 Totalt beräknat arvode för 2025	 259 889 kr

Dessa arvoden föreslås träda i kraft fr.o.m. 2026 års stämma och gälla fram t.o.m. nästa ordinarie stämma.

Näsbypark april 2025

Åke Amundin (Sammankallande)
Annika Stenvall



Brf Parken

Valberedningen Brf Parken

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2026

Val till styrelse

Under det gångna året har styrelsen bestått av följande ordinarie styrelseledamöter:

Lennart Krantz (ordförande) med ett år kvar på sin mandatperiod.

Bengt Holm (ekonomi) med ett år kvar på sin mandatperiod.

Ola Cronholm (sekreterare) med ett år kvar på sin mandatperiod.

Anders Gavlevik (driftsansvarig teknisk drift och underhåll) vars mandatperiod går ut vid årets stämma

Catherine Vennerberg (yttre miljö) med ett år kvar på sin mandatperiod.

Styrelsen har under det gångna året haft följande suppleanter

Johan Ramberg med ett år kvar på sin mandatperiod.

Henrik Pompeius som meddelat att han avgår som suppleant vid årets föreningsstämma.

Thomas Zhang vars mandatperiod går ut vid årets stämma. Thomas står inte till förfogande för omval

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter och med minst en och högst tre suppleanter.

Valberedningens ambition är att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och minst två suppleanter.

Förslag till val av ordinarie styrelseledamöter:

Anders Gavlevik (omval) för en mandatperiod om två år

Förslag till val av suppleanter:

Kristina Löfgren (nyval) för en mandatperiod om två år

Marcus Pettersson (nyval) för en mandatperiod om ett år

Val av revisor

Enligt föreningens stadgar ska revisorerna vara två, med minst två suppleanter och väljas för ett år. Revisorer eller suppleanter behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd. När man väljer en revisionsfirma för revisorsuppdraget så behövs ingen suppleant varför vi bara utser en föreningsvald revisorssuppleant.



Brf Parken

Under det gångna året har **Revisorscentrum i Skövde AB med auktoriserade revisorn Petra Weiler** som huvudansvarig revisor och föreningsmedlemmen **Eva Risberg**, varit valda som ordinarie revisorer. och **Alan Pryke** har varit föreningsvald revisorssuppleant.

Förslag till val av ordinarie revisorer:

Revisorscentrum i Skövde AB (omval) med auktoriserade revisorn Petra Weiler som huvudansvarig revisor, för en period om ett år.

Eva Risberg föreningsvald revisor (omval) för en period om ett år.

Förslag till revisorssuppleanter:

Alan Pryke, (omval) för en period om ett år

Näsbypark April 2025

Åke Amundin (Sammankallande)

Annika Stenvall



Brf Parken

Kristina Löfgren

Kristina flyttade tillsammans med sin sambo Linus till Kryssarvägen 11 i slutet av 2025. Målet var att hitta en välskött förening och valet föll på Brf Parken, där de från första stund trivts väldigt bra.

Kristina arbetar som HR- och lönekoordinator på Nomo Group och har en kandidatexamen från personalvetarprogrammet.

Kristina har ingen tidigare erfarenhet av styrelsearbete i bostadsrättsförening men ser fram emot möjligheten att engagera sig som suppleant.



Marcus Pettersson

Marcus har med familj (mamma Liza, sonen Alve och dottern Lia) bott på Kryssarvägen 3 sedan våren 2021. Valet att bo i just Brf Parken känns självklar då föreningen är välskött med god ekonomi, samt att läget med nära till allt i Näsbybark är oslagbart.

Marcus arbetar som AI- & UX-engineer på Region Stockholm, där han ser till att förbättra användarupplevelser för invånare som använder regionens digitala tjänster och webbplatser.

Marcus har ingen tidigare erfarenhet av styrelsearbete i bostadsrättsförening, men ser fram emot möjligheten att engagera sig som suppleant.





Brf Parken

2026 års föreningsstämman i Brf Parken om val av valberedning i Brf Parken

Vid 2025 års föreningsstämma valdes Åke Amundin och Annika Stenvall till valberedning för Brf Parken med Åke Amundin som sammankallande.

Åke Amundin, X-vägen 3 och Annika Stenvall, X-vägen15, står till förfogande för omval för en period om 1 år. Ewelina Juneja står till förfogande för nyval i valberedningen för en period om 1 år.

Förslag till val av Valberedning för Brf Parken

Åke Amundin omval för en period om ett år som ledamot och sammankallande till Valberedningen

Annika Stenvall omval för en period om ett år som ledamot av valberedningen i Brf Parken

Ewelina Juneja nyval för en period om ett år som ledamot av valberedningen i Brf Parken

Näsbypark april 2025

Brf Parken

Lennart Krantz
Ordförande

Förslag på ändringar i föreningens stadgar

(ändringarna är rödmarkerade, de överstrukna partierna ska tas bort)

4§

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. ~~om annat inte följer av 2 kap 10§ bostadsrättslagen(1991:614).~~ Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. ~~Avslag ska vara skriftligen motiverade.~~

5§

~~Medlemskap i föreningen får beviljas endast fysisk person. Juridisk person får vägras medlemskap i föreningen i enlighet med bostadsrättslagen. Bestämmelserna i denna paragraf gäller med de begränsningar som följer av lag. Inträde i föreningen kan beviljas en fysisk person, en kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt i föreningens hus.~~

Avgifter till föreningen

6§

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften ska användas för finansiering av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), planenliga amorteringar och avsättning till yttre reparationsfond. ~~I årsavgiften ingår föreningens kostnader för uppvärmning. Avgiften ska fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Den del av föreningens kostnader som avser värme ska dock fördelas efter lägenhetsyta eller om styrelsen så finner lämpligt efter förbrukning.~~

22§

~~Upplåtelse av lägenheten i andra hand kräver styrelsens samtycke. Ansökan ska vara skriftlig och ange skälen för upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå samt vem som ska bruka lägenheten. Tillstånd ska lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd får begränsas till viss tid och förenas med villkor. Styrelsen har rätt att ta ut en särskild avgift vid andrahands-upplåtelse. Avgiften får för ett år uppgå till tio (10) procent av gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken. Om upplåtelsen avser del av år beräknas avgiften proportionellt efter den tid som ansökan om upplåtelse avser. Medlem ansvarar gentemot föreningen för att den som nyttjar lägenheten i andra hand följer föreningens stadgar och ordningsregler. En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. En bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska hos styrelsen skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelsen.~~

Täby 1 mars 2026

Härmed lämnar jag, Agneta Carpelan, in tre motioner till Brf Parkens årsmöte 2026:

1) De som hyr gästlägenheten och behöver en P-plats, ska inte avkrävas någon P-avgift, eftersom vistelsen oftast varar i ett till tre dygn. Maximalt skulle det annars kosta 720 kronor. Det är ohemuligt!

Gästlägenheten skapades för att underlätta för dem som är trångbodda, särskilt i de små lägenheterna, att ta emot släkt och vänner, som kommer resande och behöver övernatta ett par, tre nätter. De kommer med bil och har packning med sig, kanske t o m en extra madrass och egen huvudkudde.

Det vore orimligt att ta betalt tio (10) kronor per timme av dem för att de ska kunna parkera på gården vid entrén till Kryssarvägen 7. Det beslut som styrelsen tagit förefaller med andra ord inte ha tagit hänsyn till övernattande gäster. Man har bara tänkt på middagsgäster, som stannar i högst fem timmar. Beslutet är ogenomtänkt och måste ändras!

För övrigt förefaller hela beslutet om parkeringsfrågan överdriven. Ett fåtal medlemmars beteende misshagar styrelsen, vars beslut går ut över alla övriga medlemmar. Att ta 10 kr/tim torde endast motiveras av kostnaden för parkeringsvakten.

Det hade varit anständigare att tala med de närmast berörda och/eller göra en enkät inom föreningen för att ta reda på vad orsakerna till felparkeringarna beror på och efterfråga hur medlemmarna ser på styrelsens överväganden. Det är inte försent att göra detta trots uppsatta skyltar och ingånget avtal med P-firma

Dessutom är det högst märkligt, att inrätta tre P-platser bredvid varann mittemot Kryssarvägen 5A, som har sin terrass på motsatta sidan om vägen. Utsikten därifrån är inte längre någon grönska att fästa blicken på utan plåtmonster. Detsamma gäller för uteplatsen nedanför parkeringarna. Dessa P-platser har bara funnits där ett fåtal månader och genom sin existens förfulat området och minskat värdet på bostadsrätterna, särskilt värdet på bostadsrätten Kryssarv. 5A.

Vid ett årsmöte för 15-20 år sedan togs ett principbeslut om att inte skapa fler P-platser, eftersom avsikten aldrig varit, att det ska finnas en P-plats till varje bostadsrätt i föreningen. Kommunikationerna är goda.

De vars bostäder vätter mot gården har en anlagd trädgård att se på och njuta av från sina balkonger till skillnad från dem, vars bostäder bara vätter mot skogsbacken på baksidan, där det nu finns totalt 5 P-platser.

På gården är det förbjudet med parkering utom på två (snart tre) bestämda platser, avsedda för hemtjänst, vårdbolag och hantverkare samt gäster på övriga tider. Att tillfälligt parkera för att lasta eller lasta av bagage el dyl samt att hämta upp eller lämna av passagerare har det alltid varit tillåtet med.

De med balkonger mot Kryssarv. har förvisso ingen vacker utsikt men det har bostadsrättsinnehavarna varit medvetna om vid bostadsköpet till skillnad från dem som bor på nr 5A.

Det råder m a o orättvis skillnad mellan medlemmar. Gör om, gör rätt!

2) Hela vindarnas golv och tak måste isoleras, eftersom takfläktarna, som ska öka ventilationen i bostäderna, utgör en hälsofara på grund av, att de väsnas med ett

konstant motorbuller och gör det svårt att somna in och somna om efter toabesök.

På så vis är jag utmattad av för lite och störd sömn på grund av den fläkt, som sitter mitt på taket mellan port 5 och 7. Fläkten är aktiv dygnet om men låter mest nattetid, då Aktiviteten torde öka vid blåst. Jag antar, att samtliga tre fläktar ger samma problem.

Agneta Carpelan

3) Den generösa fördelningen av de stora förråden i gatuhuset till de nya bostadsrätterna måste omfördelas.

De måste ges som ersättning för de ordinarie förråd, inhysta i skyddsrum, eftersom dessa måste utrymmas. De drabbade måste få sina förråd ersatta, när de förloras.

Vissa ordinarie förråd har i brist på plats från första början placerats i det fåtal skyddsrum, som Brf äger. Detta faktum innebär en frontalkrock mellan två slags äganderätter, då ett ordinarie förråd ingår i bostadsrätten, ägs av innehavaren och betalas genom hyresavgiften. De flestas ordinarie förråd utgör dock inte skyddsrum och vissa medlemmar har för stora förråd (upp till 8,86 kvm eller än större).

De få skyddsrum, som används som förråd, ska enligt Myndigheten för Säkerhet och Beredskap, MSB, utrymmas av säkerhetsskäl inom 48 timmar, när MSB så begär, vilket kan bli aktuellt på grund av Putin vid en utvidgning av Ukrainakriget. Det blir helt absurt i Brf:s fall, om inte de drabbade får sina förråd ersatta!

Detta är fullt möjligt, om en seriös översyn görs av gatuhusets alla nya förråd, som tillkommit som en följd av en tidigare sanering och de förra lokalernas ombyggnad till förråd och bostadsrätter. Den översyn som gjordes häromåret har inte tagit hänsyn till de olika förrådsstorlekar, som gäller överlag. I stället för att räkna antal, så borde man räkna kvadratmeter, eftersom de med stora lägenheter i gatuhuset har tilldelats två dubbelt så stora förråd som de med stora lägenheter i övriga fastigheten.

Samtliga lägenheter i gatuhuset har alltså inte bara fräscha, rymliga och brandsäkra förråd utan också större förråd än vad som gäller för övriga medlemmar. Det är orättvist!

I den uppkomna situationen med skyddsrum, som måste utrymmas, blir den enda rättvisa lösningen att justera tillgången på de stora förråden i gatuhuset. Dessa måste ges som ersättning för de ordinarie förråd, som de drabbade medlemmarna förlorar.

Några måste tränga ihop sig, medan andra måste gå över gården för att nå sina nya förråd. Ingetdera är roligt men det är nödvändigt. Likställighet måste gälla!

Agneta Carpelan

Näsbypark 2025-02-28

Motion till BRF Parkens Årsstämma 2025

PARKERING INNERGÅRDEN

Vi anser att den nyligen införda ordningen avseende parkering på innergården var onödig.

Under de mer än tre decennier som vi antingen besökt Kryssarvägen eller de senaste åren själva bott här har vi inte upplevt att de fåtal bilar som besöker innergården har utgjort ett problem. Det verkar mest vara bilar från hemtjänsten, boende, boendes närstående, rep- och underhållsfordon eller med leveranser som, oftast kortvarigt, har utnyttjat den plats som finns utanför port 13/15.

Vidare har för vår del på nedervåningen på Kryssarv. 15 utsikten mot vår vackra gård kraftigt förfulats genom den anskrämliga och enorma skyltstapel som satts upp utanför våra fönster (se bilagd bild).

Vi yrkar därför på att (i prioritetsordning):

- 1) Den gamla ordningen återinförs avseende denna plats och skyltstapeln tas bort.

Alternativt, under den ny parkeringsordningen:

- 2) Skyltarna tas bort från innergården men att en skyltstapel placeras vid infarten till innergården.

Eller som minimum:

- 3) Skylten utanför våra fönster flyttas inåt till inre hörnet av platsen, vrids 90 grader samt att skyltarna placeras längre ned på stolpen.

Dessutom yrkar vi på att Styrelsen redogör för:

- a) Initial engångskostnad för den nya ordningen (kostnad för skyltstolpar, iordningställande m m)
- b) Årlig kostnad
- c) Intäkter från parkeringsavgifter och böter från start till datum nära Årsstämman
- d) Hur stor del av parkeringsavgifter respektive böter som tillfaller BrF respektive Parkit

Med vänlig hälsning,

Johan och Helena Lundblad
Kryssarvägen 15



Motioner: Parkering, ventilation samt förrådsfördelning

(Motioner från Agneta Carpelan)

Styrelsens yttrande

Styrelsen har tagit del av motionerna.

Motion 1 – Parkering och avgifter för gäster

De frågor som tas upp avseende parkeringsordning, avgiftsstruktur samt utformning av parkeringsplatser och skyltning avser den löpande förvaltningen av föreningens mark och nyttjandet av gemensamma ytor. Sådana frågor faller inom styrelsens ansvar enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Den nuvarande parkeringslösningen har beslutats av styrelsen efter beredning och utifrån en samlad bedömning av föreningens behov, innefattande bland annat ordning, tillgänglighet och rättvis användning av gemensamma resurser. Styrelsen följer löpande upp fattade beslut och beaktar inkomna synpunkter inom ramen för sitt uppdrag.

Motion 2 – Ventilation och buller från takfläktar

Frågor rörande fastighetens tekniska system, såsom ventilation och bullernivåer, utgör en del av styrelsens ansvar för drift och underhåll.

Styrelsen tar synpunkter avseende upplevda störningar på allvar och hanterar sådana frågor genom teknisk uppföljning, mätningar och vid behov åtgärder inom ramen för underhållsansvaret. Enskilda upplevelser av störningar hanteras i första hand inom den löpande förvaltningen och inte genom beslut på föreningsstämma.

Motion 3 – Fördelning av förråd och skyddsrum

Frågor rörande fördelning av förråd samt hantering av skyddsrum omfattas av såväl föreningens interna förvaltning som externa regelverk, däribland myndighetskrav.

Styrelsen är medveten om de särskilda förutsättningar som gäller för skyddsrum och följer gällande regelverk. Eventuella förändringar i förrådsfördelning kräver en samlad bedömning utifrån juridiska, praktiska och ekonomiska aspekter samt likställighetsprincipen. Sådana frågor hanteras av styrelsen inom ramen för dess uppdrag.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar

att anse motion 1 besvarad,
att anse motion 2 besvarad,
att anse motion 3 besvarad.

Motion 4: Parkering innergården

(Motion från Johan och Helena Lundblad)

Styrelsens yttrande

Styrelsen har tagit del av motionen.

De frågor som tas upp i motionen avser i huvudsak utformning av parkeringslösningar, skyltning samt den löpande förvaltningen av föreningens mark. Dessa frågor faller inom styrelsens ansvar enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Den nuvarande parkeringsordningen har beslutats av styrelsen efter beredning och utifrån en samlad bedömning av föreningens behov, innefattande bland annat ordning, säkerhet och tillgänglighet. Styrelsen följer löpande upp fattade beslut och tar med sig inkomna synpunkter i det fortsatta arbetet.

Vad gäller de uppgifter som efterfrågas rörande kostnader och intäkter hänvisar styrelsen till föreningens årsredovisning samt till information som kan lämnas av styrelsen på begäran.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att anse motionen besvarad.

Poströstning

Årsstämma i Brf Parken ska hållas den 26 maj kl. 19.00 i Näsby Parks kyrka.

Om du inte har möjlighet att vara med på årsstämman kan du lämna in en poströst enligt detta formulär.

Din poströst skickar du till:

Brf Parken

Ola Cronholm Kryssarvägen 15

Det går också bra att scanna in din poströst och mejla till:

brf.kryssarvagen@gmail.com

**OBS! POSTRÖSTEN MASTE VARA OLA CRONHOLM
TILLHANDA SENAST 19 MAJ 2026**

Namn:.....

Adress:.....

Lägenhetsnummer.....

Poströstning

Avser årsstämma i Bostadsrättsföreningen Parken den 26 maj kl. 19.00 i Näsby Parks kyrka. Beslutspunkter på dagordningen nedan följer samma numrering som dagordningen i kallelsen. (markera ditt val genom att kryssa i rutan)

Nr	Punkter på dagordningen	Ja	Nej	Avstår
10	Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning enligt årsredovisningen			
11	Beslut om resultatdisposition enligt årsredovisningen			
12	Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna			
13 a	Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna, styrelsesuppleanterna, valberedningens ledamöter, revisorerna och revisorssuppleanterna för nästkommande verksamhetsår enligt valberedningens förslag			
14	Val av ordinarie styrelseledamöter enligt valberedningens förslag			
	a. Ordinarie styrelseledamot: Anders Gavlevik för en mandatperiod om två år			
	Val av suppleanter enligt valberedningens förslag			
	Kristina Löfgren för en mandatperiod om två år			
	Marcus Pettersson för en mandatperiod om ett år			
15	Val av revisor och revisorssuppleanter			
	a. Förslag till ordinarie revisor: Revisorscentrum i Skövde AB (omval) med auktoriserade revisorn Petra Weiler som huvudansvarig revisor, för en period om ett år.			
	b. Ordinarie revisor (föreningsvald) Eva Risberg, omval för en period om ett år.			
	c. Revisorssuppleant: Alan Pryke, (omval) för en period om ett år			

	d. Revisorssuppleant (omval) Alan Pryke, (omval) för en period om ett år			
16	Val av valberedning			
	Beslut tas på stämman			
	Beslut tas på stämman			
	Beslut tas på stämman			
17	Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor	Motionen bifalles (ja)	Motionen avslås (nej)	
	Beslut om stadgeändringar			
18	Av medlemmarna anmälda ärenden	Motionen bifalles (ja)	Motionen avslås (nej)	
	Motion 1 (Carpelan) – Parkering och avgifter för gäster Styrelsen föreslår att avslå motionen Motion 2 (Carpelan) -Ventilation och buller från takfläktar Styrelsen föreslår att avslå motionen Motion 3 (Carpelan) – Fördelning av förråd och skyddsrum Styrelsen föreslår att avslå motionen Motion 4 (Lundblad) - Parkering innergården Styrelsen föreslår att avslå motionen			

Underskrift av bostadsrättshavare

(är ni flera bostadsrättshavare räcker det ändå med en underskrift, på samma sätt som det hade räckt att en av er närvarade vid stämman)

Ort.....

Datum.....

.....

.....

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift och namnförtydligande

OBS! DIN POSTRÖST MÅSTE VARA OLA CRONHOLM TILLHANDA SENAST DEN 19 MAJ 2026

FULLMAKTSFORMULÄR

Bostadsrättsföreningen Parkens stadgar 8 51 föreskriver följande:

”En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. En medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Endast medlems make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.”

Om du avser att företrädas av ombud vid föreningsstämman föreslår vi att du fyller i och undertecknar nedanstående ombudsfullmakt. Ombudet skall medtaga originalet och förete detta vid föreningsstämman.

OMBUDSFULLMAKT

Undertecknad medlem i Bostadsrättsföreningen Parken ger härmed fullmakt för (TEXTA OMBUDETS NAMN) att utöva min rösträtt och att i övrigt bevaka mina intressen vid Bostadsrättsföreningens föreningsstämma den 10 juni 2025.

Datum:.....

Ort:.....

.....

LGH NR.....

(namnförtydligande)

Adress.....