

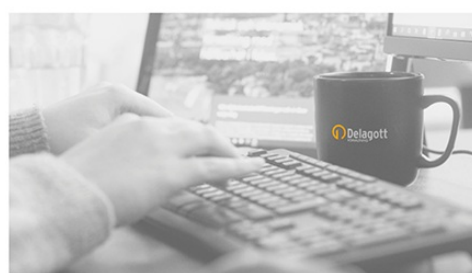
# Brf Näsbypark 49

Org.nr: 769612-8243

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Näsbypark 49, organisationsnummer 769612-8243, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

---

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2005

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2009

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

If Skadeförsäkring AB

### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### Styrelse

Ordförande	Jonas Bolinder	
Ledamot	Louise Dellström	
Ledamot	Aline Casillas Eklöf	
Ledamot	Ludvig Bergwall	
Ledamot	Mathias Hellstrand	Avgick maj 2024

### Revisor

Extern Jan Erik Forsberg  
JEF Holding AB

# Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Näsbypark 49

Föreningens adresser:

Slottsvägen 32, 34

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	68
2 rok	3	222
3 rok	5	404
4 rok	2	228
5 rok	1	138
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>1 060</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** 13

## Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	100

**Totalt antal lokaler:** 1

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 1 160

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 10%. Tvisten mellan föreningen och en av medlemmarna som pågick under ett tag avslutades under året.

## Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

**13 bostadsrätter**

**18 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	907	853	767	820
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 623	- 307	- 488	- 86
Soliditet <sup>1</sup> , %	72	72	72	73
<b>Föreningen, kr</b>				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	91	75	96
Energikostnad/kvm totalyta	218	246	185	108
Sparande/kvm totalyta	-317	-23	237	136
Skuld/kvm totalyta	10 717	10 771	10 881	10 706
Räntekänslighet	14	16	17	15
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	748	669	641	695
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	10 717	10 771	10 881	10 706

För nyckeltalsdefinitioner se not.1 Redovisningsprinciper

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat påverkar inte föreningens möjlighet till att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadsänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 150 000	98 051	20 587	- 2 848 076	- 306 622	<b>33 113 940</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			24 694	-24 694		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-36 773	36 773		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-306 622	306 622	<b>0</b>
Årets resultat					-623 210	<b>-623 210</b>
Belopp vid årets utgång	<b>36 150 000</b>	<b>98 051</b>	<b>8 508</b>	<b>- 3 142 619</b>	<b>- 623 210</b>	<b>32 490 730</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 142 619
Årets resultat	- 623 210
<b>Totalt</b>	<b>- 3 765 829</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	74 082
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 11 360
Balanseras i ny räkning	- 3 828 551
<b>Totalt</b>	<b>- 3 765 829</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	907 037	853 177
Övriga rörelseintäkter		58 964	4
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>966 001</b>	<b>853 181</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-454 893	-445 974
Administration och förvaltning	4	-260 955	-163 761
Personalkostnader	5	-45 997	-39 426
Avskrivningar		-243 734	-243 734
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 005 579</b>	<b>-892 895</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-39 578</b>	<b>-39 714</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 646	-266 908
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-583 632</b>	<b>-266 908</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-623 210</b>	<b>-306 622</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-623 210</b>	<b>-306 622</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-623 210</b>	<b>-306 622</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	44 666 838	44 904 932
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	39 481	45 121
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 706 319</b>	<b>44 950 053</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Bostadsrättslokal		430 000	430 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>430 000</b>	<b>430 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 136 319</b>	<b>45 380 053</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		26 424	55 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 969	54 760
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 393</b>	<b>109 871</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		101 763	436 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>101 763</b>	<b>436 738</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>160 156</b>	<b>546 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 296 475</b>	<b>45 926 662</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		36 248 051	36 248 051
Fond för yttre underhåll		8 508	20 587
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 256 559</b>	<b>36 268 638</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 142 619	-2 848 076
Årets resultat		-623 210	-306 622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 765 829</b>	<b>-3 154 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 490 730</b>	<b>33 113 940</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	2 250 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 250 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 181 236	12 494 824
Leverantörsskulder		76 159	59 104
Skatteskulder		51 614	50 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 736	208 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 555 745</b>	<b>12 812 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 296 475</b>	<b>45 926 662</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-39 578	-39 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	243 734	243 734
<b>Summa</b>	<b>204 156</b>	<b>204 020</b>
Erhållen ränta	14	0
Erlagd ränta	-583 646	-266 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-379 476</b>	<b>-62 888</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	51 477	-37 490
Förändring av rörelseskulder	56 612	80 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-271 387</b>	<b>-19 514</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets investering	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-63 588	-127 172
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-63 588</b>	<b>-127 172</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-334 975</b>	<b>-146 686</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>436 738</b>	<b>583 424</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>101 763</b>	<b>436 738</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%):

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader och mark	150	0,67
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	5,00

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	867 737	775 594
<b>Hyresintäkter</b>		
Garage och p-platser	39 300	42 000
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga intäkter	0	35 582
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>907 037</b>	<b>853 176</b>

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader samt Kabel-TV/Bredband som debiteras separat. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget elavtal.

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	192 396	262 623
Uppvärmning	35 541	0
Vatten och avlopp	25 399	22 432
Sophämtning	19 856	27 036
	<b>273 192</b>	<b>312 091</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Trädgårdsskötsel	1 096	11 049
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	85 118	14 999
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 867	25 747
	<b>110 985</b>	<b>40 746</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	58 260	45 315
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	11 360	36 773
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>454 893</b>	<b>445 974</b>

**Not 4. Administration och förvaltning****Styrelsen**

Styrelsemöten

**2023****2022**

829

869

**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

1 045

7 375

**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning

20 644

37 756

**Teknisk förvaltning**

Juridiska arvoden

97 233

0

**Revision**

Revisionsarvode

12 500

12 500

**Kommunikation**

IT tjänster

4 424

3 660

Tele- och datakommunikation

60 003

35 246

**64 427****38 906****Övriga kostnader**

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

8 034

2 234

Konsultarvode

33 250

15 313

Bankkostnader

2 796

2 592

Övriga administrativa kostnader

387

226

Konstaterad kundförlust

16 912

0

Övriga kostnader

2 898

45 992

**64 277****66 356****Totalt administration och förvaltning****260 955****163 761****Not 5. Personalkostnader****2023****2022****Styrelsen**

Styrelsearvode

35 000

30 000

**Övrig intern förvaltning**

Sociala kostnader

10 997

9 426

**Totalt personalkostnader****45 997****39 426****Not 6. Byggnader och mark****2023-12-31****2022-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

47 077 778

47 077 778

**Utgående anskaffningsvärden****47 077 778****47 077 778****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 2 172 846

- 1 934 752

Årets avskrivningar

- 238 094

- 238 094

**Utgående avskrivningar****-2 410 940****-2 172 846****Utgående redovisat värde****44 666 838****44 904 932****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

14 122 000

14 122 000

Taxeringsvärde mark

10 572 000

10 572 000

**24 694 000****24 694 000**

<b>Not 7. Övriga materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	112 801	112 801
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>112 801</b>	<b>112 801</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 67 680	- 62 040
Årets avskrivningar	- 5 640	- 5 640
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 73 320</b>	<b>- 67 680</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 481</b>	<b>45 121</b>

#### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Stadhypotek	2024-02-05	5,700 %	3 173 236	3 236 824
Stadhypotek	2024-02-05	5,700 %	3 750 000	3 750 000
Stadhypotek	2024-12-30	4,270 %	700 000	700 000
Stadhypotek	2024-03-07	5,450 %	308 000	308 000
Stadhypotek	2024-12-30	4,270 %	2 250 000	4 500 000
Stadhypotek	2025-12-30	4,230 %	2 250 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 431 236</b>	<b>12 494 824</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 181 236	-12 494 824
			<b>2 250 000</b>	<b>0</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 718 000	12 718 000
<b>Summa:</b>	<b>12 718 000</b>	<b>12 718 000</b>

#### Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften från 1 april 2024 med 25%. Det togs även ett beslut om att göra en extra avisering mars 2024 för att finansiera föreningens åtaganden.

# Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Jonas Bolinder  
Ordförande

---

Louise Dellström  
Ledamot

---

Aline Casillas Eklöf  
Ledamot

---

Ludvig Bergwall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

JEF Holding AB

---

Jan Erik Forsberg



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.06.2024 21:58

SENT BY OWNER:  
Elin Desta • 10.06.2024 16:09

DOCUMENT ID:  
Syo4tYVHA

ENVELOPE ID:  
H1-qVKYESR-Syo4tYVHA

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Näsbypark 49.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LUDVIG BERGWALL ludvigbergwall@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 16:29 10.06.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/12/26) IP: 194.71.135.254
Louise Emilia Dellström Louisedellstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 16:31 10.06.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/27) IP: 83.185.34.63
ALINE CASILLAS EKLÖF aline.eklof@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 18:38 10.06.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/03) IP: 81.225.73.96
JONAS BOLINDER Jonas.Bolinder@teledyne.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:12 10.06.2024 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/15) IP: 31.221.102.50
Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	Signed Authenticated	11.06.2024 21:58 10.06.2024 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 82.209.140.21

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed