

Årsredovisning

för

Brf Nova Park

769630-4299

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Nova Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Nova Park är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen, dvs. en äkta förening som äger och förvaltar ett hus med totalt 127 lägenheter och 57 garageplatser på adressen Hälsingegatan 5161 i Stockholm.

Föreningen innehar marken med äganderätt och har en aktuell underhållsplan.

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-18, nuvarande ekonomisk plan och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-04-23.

Föreningens styrelse har sedan senaste föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning med sju ledamöter och två suppleanter:

Silvia Neveris Ordförande
Anders Bergqvist, Ledamot
Marcus Gåssjö Ledamot
Richard Mant Ledamot
Toni Nastev Ledamot *tom. 2023-05-31*
Nedim Piric Ledamot
Guillermo Rodriguez Cano Ledamot
Jocim Jonsson Ledamot

Armin Arianson Suppleant
Caroline Steen Suppleant

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen likt föregående år haft tre fokusområden; ekonomi, drift/ garantiärenden och säkerhet. På grund av pågående konjunktur har styrelsen haft stort fokus på kostnader, både på föreningens lån och kostnader för fastighetsdrift. På grund av konjunkturläget och att en betydande del av låneportföljen står inför omförhandling under 2024 bestämde styrelsen att höja avgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

För att se över intäktsmöjligheter har ett arbete påbörjats med en genomsyn av garageplatser, och föreningen har ingått avtal med en bilpool (Kinto) som hyr två platser. Vidarearbete pågår för att se över framtida intäktsmöjligheter i garaget.

Arbetet från föregående år med omläggningen av lokalernas mediaförbrukning (el, vatten och värme) som gått via Nova Parks anläggning har fortlöpt och utförts under året av Einar Mattsson Projekt AB. Det förväntas vara klart under nästkommande år, då föreningen kommer kompenseras för lokalernas förbrukning.

Styrelsen har även haft en dialog med Einar Mattson angående fastighetens höga elförbrukning som bl.a. beror på eluppvärmning, denna utredning fortlöper fortsatt likt punkten ovan om omläggningen av mediaförbrukningen.

Garantifel och besiktninganmärkningar har fortsatt hanterats löpande tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB. Större garantiärenden som hanterats under räkenskapsåret är bl.a. fönsterrepor i studiolägenheter - där berörda boende fått ersättning via föreningen efter bifall från föreningens medlemmar på en extra årsstämma och således är frågan utagerad. Vidare har utbyte av konnektorer/termostater i studiolägenheter som orsakat klickljud gjorts och foliering av entrédörrarna till vissa studiolägenheter har gjorts för att åtgärda problematik med dörrstängning som orsakas av väder/värme. Styrelsen har fortsatt se över säkerheten med anledning av inbrott/inbrottsförsök.

Komplettering av brytskydd har installerats och styrelsen har tagit in priser/förslag för ytterligare åtgärder. Vidare har kameraövervakning installerats i källsorteringsrummet för att undvika kostnader pga. medlemmars felsortering/dumpning av sopor.

Styrelsen har justerat föreningens stadgar med två enhälliga stämmobeslut, varav det ena på ordinarie årsstämma och ett på ett extrainsatt möte. Anledningen av justeringen av stadgarna föranleddes av ändringar i bostadsrättslagen, varav styrelsen tillsett att Brf Nova Parks stadgar linjerar med den nya lagstiftningen.

Uppllysning vid förlust

Nova Park noterar en förlust under 2023. Avgiften har höjts med 10 % från 1 januari 2024 för att matcha den prognostiserade kostnadsmassan för det kommande året. Höjningen tar hänsyn till det nuvarande finansiella klimatet, föreningens likvida tillgångar och prognoser tillgängliga från relevanta rådgivare. Styrelsen fortsätter att övervaka föreningens ekonomiska resultat och vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa föreningens framtida livskraft. Givet att fastigheten är nyproducerad 2019 och fortsatt har byggarantier, och en underhållsplan som sträcker sig långsiktigt med få åtgärder inom en överskådlig framtid – så föreligger inga större kostnadsmassor ta hänsyn till inför kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgår föreningens medlemsantal till 193 personer. Vid årets slut uppgår föreningens medlemsantal till 191 personer. Under året har 21 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 796	6 936	7 710	3 827	0
Resultat efter finansiella poster	-7 665	-9 117	-6 860	-4 189	0
Soliditet (%)	84,7	84,7	84,9	84,9	45,5
Skuldsättning / kvm total yta	13 913	14 099	14 127	14 189	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	16 447	16 667	16 699	16 773	0
Sparande / kvm total yta	144	-30	254	121	0
Energikostnad / kvm total yta	247	369	227	86	0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	888	772	762	436	0
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter	74	77	68	79	0
Räntekänslighet	18	22	22	38	0

Einar Mattsson Projekt AB överlämnade fastigheten till föreningen juni 2020. Jämförelseposter från 2020 vad gäller resultatet reflekterar därmed endast utfall för sju månader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	668 490 000	232 906	-11 282 020	-9 117 415	648 323 471
Disposition av föregående års resultat:		141 566	-9 258 981	9 117 415	0
Årets resultat				-7 664 550	-7 664 550
Belopp vid årets utgång	668 490 000	374 472	-20 541 001	-7 664 550	640 658 921

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 541 001
årets förlust	-7 664 550
	-28 205 551

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	161 482
	-28 367 033
	-28 205 551

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	7 796 124	6 935 558
Övriga rörelseintäkter		450 580	0
Summa rörelseintäkter		8 246 704	6 935 558
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 521 880	-5 503 873
Övriga externa kostnader		-174 848	-217 831
Personalkostnader	5	-204 356	-144 900
Avskrivningar		-8 870 086	-8 869 468
Summa fastighetskostnader		-13 771 170	-14 736 072
Rörelseresultat		-5 524 466	-7 800 514
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 046	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 155 130	-1 316 936
Summa finansiella poster		-2 140 084	-1 316 901
Resultat efter finansiella poster		-7 664 550	-9 117 415
Resultat före skatt		-7 664 550	-9 117 415
Årets resultat		-7 664 550	-9 117 415

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	752 334 181	761 163 115
Summa materiella anläggningstillgångar		752 334 181	761 163 115
Summa anläggningstillgångar		752 334 181	761 163 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 643	96 275
Övriga fordringar		19 092	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		399 022	129 641
Summa kortfristiga fordringar		454 757	225 916
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 403 088	4 011 420
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa kassa och bank		3 903 088	4 011 420
Summa omsättningstillgångar		4 357 844	4 237 337
SUMMA TILLGÅNGAR		756 692 026	765 400 451

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		668 490 000	668 490 000
Fond för yttre underhåll		374 472	232 906
Summa bundet eget kapital		668 864 472	668 722 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 541 001	-11 282 020
Årets resultat		-7 664 550	-9 117 415
Summa fritt eget kapital		-28 205 552	-20 399 435
Summa eget kapital		640 658 920	648 323 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	71 403 368	85 801 019
Summa långfristiga skulder		71 403 368	85 801 019
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	41 935 750	29 053 132
Leverantörsskulder		305 671	530 271
Aktuella skatteskulder		279 265	186 985
Övriga skulder		882 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 227 051	1 505 574
Summa kortfristiga skulder		44 629 737	31 275 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		756 692 026	765 400 451

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-7 664 550

-9 117 415

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8 870 086

8 869 468

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 205 536

-247 947

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-30 668

925 077

Förändring av kortfristiga fordringar

-179 080

65 111

Förändring av leverantörsskulder

-224 600

81 214

Förändring av kortfristiga skulder

676 665

-163 072

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 447 853

660 383

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-41 153

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-41 153

0

Finansieringsverksamheten

Kortfristiga placeringar fastränteplacering

-500 000

0

Amortering av lån

-1 515 033

-222 099

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 015 033

-222 099

Årets kassaflöde

-608 333

438 284

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 011 420

3 573 136

Likvida medel vid årets slut

3 403 087

4 011 420

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassningar	10 år
Övriga poster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	119 400 000	119 400 000
	119 400 000	119 400 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter inkl bredband, el- och varmvatten	6 117 254	5 321 777
Hyror	1 246 727	1 357 467
Vidarefakturering elförbrukning för lokaler	0	329 334
Rättning vidarefakturering lokaler 2020–2021	0	-334 781
Övriga intäkter	432 143	261 761
	7 796 124	6 935 558

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	836 095	851 009
Reparationer	208 163	317 773
El	1 334 362	2 397 546
Uppvärmning	478 214	451 780
Vatten	198 346	154 577
Sophämtning	164 622	136 155
Fastighetsförsäkring	64 776	59 491
Kabel-TV	278 744	251 460
Förvaltningsarvode	826 559	752 082
Fastighetsskatt	132 000	132 000
Planerat underhåll	0	0
	4 521 881	5 503 873

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	155 500	110 256
Sociala avgifter styrelsearvoden	48 856	34 644
	204 356	144 900
	204 356	144 900

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	784 074 499	784 074 499
Årets anskaffningar	41 152	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	784 115 651	784 074 499
Ingående avskrivningar	-22 911 384	-14 041 916
Årets avskrivningar	-8 870 086	-8 869 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 781 470	-22 911 384
Utgående redovisat värde	752 334 181	761 163 115

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	1,43	2025-02-12	13 503 368	13 529 151
SBAB	1,00	2026-03-13	14 475 000	14 475 000
SBAB	0,69	2023-02-14		14 475 000
SBAB	1,13	2023-02-14		14 475 000
SBAB	1,14	2024-02-14	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,18	2025-02-14	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,24	2027-02-15	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,38	2030-02-14	14 475 000	14 475 000
SBAB	4,82	2024-02-14	12 985 750	
SBAB	4,24	2024-02-14	14 475 000	
			113 339 118	114 854 151
Kortfristig del av långfristig skuld			41 935 750	29 053 132

Lån med slutbetalningsdatum under 2024 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 1 151 848 kr att amorteras

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden & sociala avgifter	110 633	96 704
Revisionsarvode	45 000	45 000
Driftskostnader	470 413	759 309
Förutbetalda årsavgifter	601 005	604 561
	1 227 051	1 505 574

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utdelningar till enskilda medlem angående fönsterrepor betalats ut på i januari.

Tre av föreningens lån hos SBAB har omförhandlats per 2024-02-14. Två lån uppgår till 14 475 000 kr vardera, ny ränta blev 4,30 % (bundet på ett år) respektive 3,82 % (bundet på två år). Det tredje lånet, som föreningen löpande amorterar, uppgår till 12 985 750 kr och ny ränta blev 4,62 % (rörligt).

Stockholm den dag som framgår av digital signering

Silvia Neveris

Marcus Gåssjö

Richard Mant

Joacim Jonsson

Anders Bergqvist

Nedim Piric

Guillermo Rodriguez Cano

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 12:26

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 16.05.2024 15:22

DOCUMENT ID:

r1eTsOtQmR

ENVELOPE ID:

Hy6iOFXm0-r1eTsOtQmR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Nova Park för 2023 version 240515.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Silvia Hajnalka Marija Neveris silvia@neveris.se	Signed Authenticated	16.05.2024 15:43 16.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/09) IP: 217.213.86.130
2. JOACIM JONSSON joacim.jonssons@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:03 16.05.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/20) IP: 85.230.98.139
3. Marcus Bertil Gåssjö marcus@gassjo.se	Signed Authenticated	16.05.2024 20:05 16.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/13) IP: 94.234.101.194
4. ANDERS LENNART BERGQVIST anders@bergqvist.se	Signed Authenticated	16.05.2024 22:02 16.05.2024 20:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/05) IP: 94.234.96.113
5. RICHARD MANT mant.richard@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 10:40 17.05.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/04) IP: 85.230.101.225
6. NEDIM PIRIC nedim.piric@sigicom.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:54 17.05.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/16) IP: 85.230.80.54
7. Guillermo Rodriguez Cano wschutz@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:08 20.05.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/20) IP: 81.32.116.50
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 12:26 20.05.2024 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

Custom events

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

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