Årsredovisning

för

Brf Nova Park

769630-4299

Räkenskapsåret

2024

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Styrelsen för Brf Nova Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äger och förvaltar ett hus med totalt 127 lägenheter och 57 garageplatser på adressen Hälsingegatan 5161 i Stockholm.
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 haft följande sammansättning med sju ledamöter och 1 suppleant:

Silvia Neveris Ordförande
Anders Bergqvist, Ledamot
Marcus Gåssjö Ledamot *tom. 2024-06-03*
Ajdin Jakopovic *from. 2024-06-03*
Richard Mant Ledamot
Nedim Piric Ledamot
Guillermo Rodriguez Cano Ledamot
Joacim Jonsson Ledamot

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 översyn av garageplatser. 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 2025 bestämde styrelsen att höja avgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Styrelsen har även tagit beslut under Q3 2024 om att sänka amorteringsgraden från 1% per år till 0,5% per år. Detta för att balansera det långsiktiga kassaflödet för föreningen.

För att se över intäktsmöjligheter har ett arbete fortsatt från föregående år med en genomsyn av garageplatser, bland annat via Kinto (bilpool). Vidare arbete pågår för att se över framtida intäktsmöjligheter i garaget.

Arbetet från föregående år med omläggningen av lokalernas mediaförbrukning (el, vatten och värme) som

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

gått via Nova Parks anläggning har fortlöpt och utförts under året av Einar Mattsson Projekt AB. Det förväntas vara klart under 2025 då föreningen kommer kompenseras för lokalernas förbrukning.

Under 2024 har Einar Mattsson AB, som äger och förvaltar Analysen, hyresrätthuset i vårt kvarter, och Brf Nova Park haft dialoger för att reglera de gemensamma kostnaderna avseende bland annat skötsel och snöröjning för innergården. Brf Nova Park äger 48% av innergården, men har bidragit med en lägre andel än hela kostnaden sedan kostnaderna började fördelas ut i de 3D-bildade fastigheterna. Förhandlingarna kring villkor och belopp fortlöper under 2025 och beräknas vara klara under första delen av 2025. Det totala beloppet förväntas efter förhandlingarna som styrelsen drivit bli lägre än det tidigare föreslagna beloppet avseende lokalernas förbrukning. Inom den 3d-bildade fastigheten ägs och förvaltas även lokalerna av Einar Mattsson AB.

Garantifel och besiktningsanmärkningar har fortsatt hanterats löpande tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB, samt att förberedelser har gjorts inför 5-årsbesiktningen som ägde rum under december 2024. Besiktningen omfattade såväl ett urval av lägenheter där styrelsen gav medlemmarna möjlighet att frivilligt anmäla intresse för besiktning av sin lägenhet för att fånga upp relevanta objekt för besiktning, samt översyn av fastigheten i stort så som exempelvis garage och fasader.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgår föreningens medlemsantal till 190 personer. Vid årets slut uppgår föreningens medlemsantal till 184 personer. Under året har 20 överlåtelser skett.

Upplysning vid förlust

Nova Park noterar en förlust under 2024. Avgiften har höjts med 5 % från 1 januari 2025 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 bygg-garantier, 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.

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	8 415	7 796	6 936	7 710	3 827
Resultat efter finansiella poster	-7 942	-7 665	-9 117	-6 860	-4 189
Soliditet (%)	84,7	84,7	84,7	84,9	84,9
Skuldsättning / kvm total yta	13 808	13 913	14 099	14 127	14 189
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	16 323	16 447	16 667	16 699	16 773
Sparande / kvm total yta	164	144	-30	254	121
Energikostnad / kvm total yta	204	247	369	227	86
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	967	888	772	762	436
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter	76	74	77	68	79
Räntekänslighet	17	18	22	22	38

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	374 472	-20 541 001	-7 664 550	**640 658 921**
Disposition av föregående års resultat:		161 482	-7 826 032	7 664 550	**0**
Årets resultat				-7 942 000	**-7 942 000**
Belopp vid årets utgång	**668 490 000**	**535 954**	**-28 367 033**	**-7 942 000**	**632 716 921**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 367 034
årets förlust	-7 942 000
	-36 309 034
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	184 199
i ny räkning överföres	-36 493 233
	-36 309 034

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

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	8 414 886	7 796 124
Övriga rörelseintäkter		0	450 580
Summa rörelseintäkter		**8 414 886**	**8 246 704**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 742 564	-4 521 880
Övriga externa kostnader		-146 754	-174 848
Personalkostnader	5	-203 042	-204 356
Avskrivningar		-8 871 099	-8 870 086
Summa fastighetskostnader		**-13 963 459**	**-13 771 170**
Rörelseresultat		**-5 548 573**	**-5 524 466**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 579	15 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 550 006	-2 155 130
Summa finansiella poster		**-2 393 427**	**-2 140 084**
Resultat efter finansiella poster		**-7 942 000**	**-7 664 550**
Resultat före skatt		**-7 942 000**	**-7 664 550**
Årets resultat		**-7 942 000**	**-7 664 550**

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	743 597 579	752 334 181
Summa materiella anläggningstillgångar		**743 597 579**	**752 334 181**
Summa anläggningstillgångar		**743 597 579**	**752 334 181**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 744	36 643
Övriga fordringar		10 291	19 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		827 947	399 022
Summa kortfristiga fordringar		**870 982**	**454 757**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 939 424	3 403 088
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa kassa och bank		**2 939 424**	**3 903 088**
Summa omsättningstillgångar		**3 810 406**	**4 357 844**
SUMMA TILLGÅNGAR		**747 407 985**	**756 692 026**

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 490 000	668 490 000
Fond för yttre underhåll		535 954	374 472
Summa bundet eget kapital		**669 025 954**	**668 864 472**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-28 367 034	-20 541 001
Årets resultat		-7 942 000	-7 664 550
Summa fritt eget kapital		**-36 309 034**	**-28 205 552**
Summa eget kapital		**632 716 920**	**640 658 920**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	57 900 000	71 403 368
Summa långfristiga skulder		**57 900 000**	**71 403 368**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	54 582 922	41 935 750
Leverantörsskulder		392 549	305 671
Aktuella skatteskulder		246 924	279 265
Övriga skulder		116 394	882 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 452 276	1 227 051
Summa kortfristiga skulder		**56 791 065**	**44 629 737**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**747 407 985**	**756 692 026**

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 942 000	-7 664 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 871 099	8 870 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**929 099**	**1 205 536**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 899	-30 668
Förändring av kortfristiga fordringar		-428 926	-179 080
Förändring av leverantörsskulder		14 272	-224 600
Förändring av kortfristiga skulder		-491 315	676 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**27 029**	**1 447 853**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-134 497	-41 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-134 497**	**-41 153**
Finansieringsverksamheten			
Kortfristiga placeringar fastränteplacering		500 000	-500 000
Amortering av lån		-856 196	-1 515 033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-356 196**	**-2 015 033**
Årets kassaflöde		**-463 664**	**-608 333**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 403 088	4 011 420
Likvida medel vid årets slut		**2 939 424**	**3 403 087**

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

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.

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 400 000	119 400 000
	119 400 000	**119 400 000**

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	6 666 764	6 117 254
Hyror	1 255 414	1 246 727
Vidarefakturering elförbrukning för lokaler	334 155	0
Övriga intäkter	158 553	432 143
	8 414 886	**7 796 124**

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 367 264	836 095
Reparationer	141 161	208 163
El	938 487	1 334 362
Uppvärmning	479 963	478 214
Vatten	243 561	198 346
Sophämtning	210 783	164 622
Fastighetsförsäkring	71 258	64 776
Kabel-TV	281 064	278 744

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Förvaltningsarvode	853 272	826 559
Fastighetsskatt	132 000	132 000
Planerat underhåll	23 750	0
	4 742 563	**4 521 881**

Not 5 Personalkostnader

	2024	**2023**
Styrelsearvoden	154 500	155 500
Sociala avgifter styrelsearvoden	48 542	48 856
	203 042	**204 356**
	203 042	**204 356**

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	784 115 651	784 074 499
Årets anskaffningar	134 497	41 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**784 250 148**	**784 115 651**
Ingående avskrivningar	-31 781 470	-22 911 384
Årets avskrivningar	-8 871 099	-8 870 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-40 652 569**	**-31 781 470**
Utgående redovisat värde	**743 597 579**	**752 334 181**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2024-12-31**	**Lånebelopp 2023-12-31**
SBAB	1,43	2025-02-12	13 503 368	13 503 368
SBAB	1,00	2026-03-13	14 475 000	14 475 000
SBAB	1,14	2024-02-14	0	14 475 000
SBAB	3,82	2026-01-19	14 475 000	0
SBAB	4,24	2024-02-14	0	14 475 000
SBAB	4,30	2025-02-14	14 475 000	0
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	1,18	2024-02-14	0	12 985 750
SBAB	3,38	2025-02-14	12 129 554	0
SBAB	1,08	2025-02-14	14 475 000	14 475 000
			112 482 922	**113 339 118**
Kortfristig del av långfristig skuld			54 582 922	41 935 750

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Lån med slutbetalningsdatum under 2025 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 566 696 kr att amorteras

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden & sociala avgifter	106 691	110 633
Revisionsarvode	32 500	45 000
Driftskostnader	753 542	470 413
Förutbetalda årsavgifter	559 543	601 005
	1 452 276	**1 227 051**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Diskussionerna kring lokalernas mediaförbrukning och delade innergårdens kostnader är avslutade. Föreningen har tilldelats ytterligare 683 595 kr för medieförbrukning, varav 237 668 kr redovisades 2023. Föreningen har åtagit sig att betala 325 871 kr för kostnader relaterade till snöröjning och skötsel som går från tidigare periods andel av ägarandelen och kommer att fortsätta ägarkostnaden framåt.

Fyra av föreningens lån hos SBAB har omförhandlats under 2024–02. Styrelsen har under 2024 fört dialog med Finopti AB som är specialister på att hjälpa brf:er i att bistå i förhandlingar mot bankerna i syfte att optimera räntekostnaderna för föreningen, och även ingått avtal med Finopti.

Alla fyra lånen har flyttats från SBAB till Nordea. Två lån är bundna för en 3-årsperiod till 2,90%, lånebeloppen är 14 475 000 kr och 13 503 368 kr. Ett lån på 14 475 000 har bestämts för en 2-årsperiod till 2,76%. Och det fjärde lånet på 12 985 750 kr kommer att följa 3 månaders rörligt stibor de kommande 12 månaderna, initialt på 2,66%.

Lånen hos Nordea ska initialt amorteras med 1 % per år. Den kvarstående skulden hos SBAB amorteras inte.

Stockholm den dag som framgår av digital signering

Silvia Neveris

Ajdin Jakopovic

Richard Mant

Joacim Jonsson

Anders Bergqvist

Nedim Piric

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

Guillermo Rodriguez Cano

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Margareta Kleberg .
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

SEALED BY Verified S1APNQFEGX-HKX0VNXGXEE

Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 09:10

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman • 02.05.2025 13:28

DOCUMENT ID:
Hkx0vnXGxee

ENVELOPE ID:
S1APnQfegx-Hkx0vnXGxee

DOCUMENT NAME:
Brf Nova Park - Årsredovisning 2024 slutlig .pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICHARD MANT	**Signed**	**02.05.2025 13:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/10/04)**
mant.richard@gmail.com	Authenticated	02.05.2025 13:35	Low	IP: 85.230.101.225
2. Guillermo Rodriguez Cano	**Signed**	**02.05.2025 14:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/07/20)**
wschutz@gmail.com	Authenticated	02.05.2025 14:07	Low	IP: 85.230.178.72
3. Silvia Hajnalka Marija Neveris	**Signed**	**02.05.2025 14:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/07/09)**
silvia@neveris.se	Authenticated	02.05.2025 14:12	Low	IP: 104.28.31.64
4. HANS ERIC JOACIM JONSSON	**Signed**	**02.05.2025 15:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/03/20)**
joacim.jonssons@gmail.com	Authenticated	02.05.2025 15:16	Low	IP: 94.234.73.48
5. ANDERS LENNART BERGQVIST	**Signed**	**02.05.2025 16:22**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1976/02/05)**
anders.bergqvist@if.se	Authenticated	02.05.2025 16:21	Low	IP: 62.119.15.83
6. AJDIN JAKUPOVIC	**Signed**	**03.05.2025 10:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/07/15)**
ajdinjakupovic@hotmail.com	Authenticated	02.05.2025 13:59	Low	IP: 90.129.215.185
7. NEDIM PIRIC	**Signed**	**06.05.2025 23:45**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/07/16)**
nedim.piric@sigicom.com	Authenticated	06.05.2025 23:39	Low	IP: 83.254.225.123
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg	**Signed**	**07.05.2025 09:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	07.05.2025 09:09	Low	IP: 89.255.230.200

* 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