

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Nova Park**

769630-4299

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Nova Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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  
Joacim Jonsson, Ledamot  
Ajdin Jakopovic, Ledamot  
Richard Mant, Ledamot  
Nedim Piric, Ledamot  
Guillermo Rodriguez Cano, Ledamot  
Caroline Steen, Suppleant

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Medlemsinformation

Vid årets början uppgår föreningens medlemsantal till 184 personer. Vid årets slut uppgår föreningens medlemsantal till 183 personer. Under året har 14 överlåtelse skett.

### Upplysning vid förlust

Nova Park noterar en förlust under 2025. Avgiften har höjts med 5% från 1 mars 2026 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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                          | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                       | 8 159       | 8 415       | 7 796       | 6 936       | 7 710       |
| Resultat efter finansiella poster                     | -7 951      | -7 942      | -7 665      | -9 117      | -6 860      |
| Soliditet (%)                                         | 85          | 85          | 85          | 85          | 85          |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 963         | 967         | 888         | 772         | 762         |
| Skuldsättning / kvm total yta                         | 13 758      | 13 808      | 13 913      | 14 099      | 14 127      |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 16 264      | 16 323      | 16 447      | 16 667      | 16 699      |
| Sparande / kvm (kr/kvm)                               | 113         | 164         | 144         | -30         | 254         |
| Räntekänslighet (%)                                   | 17          | 17          | 18          | 22          | 22          |
| Energikostnad / kvm total yta                         | 185         | 204         | 247         | 369         | 227         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter    | 81          | 76          | 74          | 77          | 68          |

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 668 490 000               | 535 954                         | -28 367 033                | -7 942 000            | <b>632 716 921</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                           | 184 199                         | -8 126 199                 | 7 942 000             | <b>0</b>           |
| Årets resultat                          |                           |                                 |                            | -7 951 215            | <b>-7 951 215</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>668 490 000</b>        | <b>720 153</b>                  | <b>-36 493 232</b>         | <b>-7 951 215</b>     | <b>624 765 706</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                                              |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust                                                             | -36 493 233        |
| årets förlust                                                                | -7 951 215         |
|                                                                              | <b>-44 444 448</b> |
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 0                  |
|                                                                              | -44 444 448        |
|                                                                              | <b>-44 444 448</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 3   | 8 159 219                 | 8 414 886                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>8 159 219</b>          | <b>8 414 886</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 4   | -4 208 240                | -4 742 564                |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -540 733                  | -301 254                  |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -103 440                  | -48 542                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -8 872 981                | -8 871 099                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-13 725 394</b>        | <b>-13 963 459</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-5 566 175</b>         | <b>-5 548 573</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 9 802                     | 156 579                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -2 394 842                | -2 550 006                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-2 385 040</b>         | <b>-2 393 427</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-7 951 215</b>         | <b>-7 942 000</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-7 951 215</b>         | <b>-7 942 000</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-7 951 215</b>         | <b>-7 942 000</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 734 724 598 | 743 597 579 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 734 724 598 | 743 597 579 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 734 724 598 | 743 597 579 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 541 963     | 32 744      |
| Övriga fordringar                            |     | 20 726      | 10 291      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 166 373     | 827 947     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 729 062     | 870 982     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 3 603 211   | 2 939 424   |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 603 211   | 2 939 424   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 4 332 273   | 3 810 406   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 739 056 871 | 747 407 985 |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

668 490 000

668 490 000

Fond för yttre underhåll

720 153

535 954

**Summa bundet eget kapital**

**669 210 153**

**669 025 954**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-36 493 233

-28 367 034

Årets resultat

-7 951 215

-7 942 000

**Summa fritt eget kapital**

**-44 444 448**

**-36 309 034**

**Summa eget kapital**

**624 765 705**

**632 716 920**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

83 123 551

112 482 922

**Summa långfristiga skulder**

**83 123 551**

**112 482 922**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

28 950 000

0

Leverantörsskulder

595 566

319 943

Skatteskulder

258 668

264 000

Övriga skulder

192 145

171 924

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

1 171 236

1 452 276

**Summa kortfristiga skulder**

**31 167 615**

**2 208 143**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**739 056 871**

**747 407 985**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Rörelseresultat                                     | -5 566 175 | -5 548 573 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 8 872 981  | 8 871 099  |
| Erhållen ränta                                      | 9 802      | 156 579    |
| Erlagd ränta                                        | -2 392 218 | -2 550 006 |
| Betald inkomstskatt                                 | -10 435    | 8 801      |

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

913 955 937 900

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |            |          |
|---------------------------------------|------------|----------|
| Förändring av kundfordringar          | -509 219   | 3 899    |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 661 575    | -428 926 |
| Förändring av leverantörsskulder      | 275 623    | 14 272   |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 28 683 847 | -500 116 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

30 025 781 27 029

### Finansieringsverksamheten

|              |             |          |
|--------------|-------------|----------|
| Upptagna lån | -29 359 371 | -856 196 |
|--------------|-------------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-29 359 371 -856 196

### Årets kassaflöde

666 410 -829 167

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 2 939 424 | 3 403 088 |
| Likvida medel vid årets slut   | 3 605 834 | 2 573 921 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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  
Hyresgäst Anpassningar 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

|                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Företagsinteckning | 119 400 000        | 119 400 000        |
|                    | <b>119 400 000</b> | <b>119 400 000</b> |

## Not 3 Nettoomsättning

|                                              | 2025             | 2024             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                         | 6 636 104        | 6 666 764        |
| Hyror garage och parkeringsplatser           | 1 386 566        | 1 255 414        |
| Vidarefakturerings elförbrukning för lokaler | 0                | 334 155          |
| Övriga intäkter                              | 136 550          | 158 553          |
|                                              | <b>8 159 220</b> | <b>8 414 886</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                           | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård | 840 580          | 1 367 264        |
| Reparationer                              | 269 705          | 141 161          |
| El                                        | 1 002 836        | 938 487          |
| Uppvärmning                               | 339 105          | 479 963          |
| Vatten                                    | 163 375          | 243 561          |
| Sophämtning                               | 202 338          | 210 783          |
| Fastighetsförsäkring                      | 78 130           | 71 258           |
| Kabel-TV                                  | 248 843          | 281 064          |
| Förvaltningsarvode                        | 936 661          | 853 272          |
| Fastighetsskatt                           | 126 668          | 132 000          |
| Planerat underhåll                        | 0                | 23 750           |
|                                           | <b>4 208 241</b> | <b>4 742 563</b> |

### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                       | 176 400        | 154 500        |
| Sociala avgifter styrelsearvoden      | 55 425         | 48 542         |
| Styrelsearvode 2024                   | 152 817        |                |
| Sociala avgifter styrelsearvoden 2024 | 48 015         |                |
|                                       | <b>432 657</b> | <b>203 042</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 784 250 148        | 784 115 651        |
| Årets anskaffningar                             |                    | 134 497            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>784 250 148</b> | <b>784 250 148</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -40 652 569        | -31 781 470        |
| Årets avskrivningar                             | -8 872 981         | -8 871 099         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-49 525 550</b> | <b>-40 652 569</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>734 724 598</b> | <b>743 597 579</b> |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB                                 | 3,82           | 2026-01-19                | 14 475 000               | 13 503 368               |
| SBAB                                 | 1,00           | 2026-03-13                | 14 475 000               | 12 129 554               |
| SBAB                                 | 1,24           | 2027-02-15                | 14 475 000               | 14 475 000               |
| SBAB                                 | 1,18           | 2030-02-14                | 14 475 000               | 14 475 000               |
|                                      |                |                           | <b>57 900 000</b>        | <b>54 582 922</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 28 950 000               | 54 582 922               |

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Styrelsearvoden & sociala avgifter | 231 825          | 106 691          |
| Revisionsarvode                    | 44 000           | 32 500           |
| Driftkostnader                     | 406 829          | 753 542          |
| Förutbetalda årsavgifter           | 677 581          | 559 543          |
|                                    | <b>1 360 235</b> | <b>1 452 276</b> |

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen beslutades

Silvia Neveris  
Ordförande

Anders Bergkvist  
Ledamot

Joacim Jonsson  
Ladamot

Ajdin Jakopovic  
Ledamot

Richard Mant  
Ledamot

Nedim Piric  
Ledamot

Guillermo Rodriguez Cano  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB