

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Kårsta Park*

769635-7271

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

### Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmernas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-06. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 februari 2019. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket under år 2020.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector Försäkring i Stockholm inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Lägenhetsfördelning

5 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
6 st	5 rum och kök
4 st	7 rum och kök

Under 2023 har inga överlåtelser registrerats.

Föreningen har sitt föreningslån placerat hos SEB om totalt 18 203 474 kr.

Energideklaration har upprättats under 2023 och styrelsen arbetar på att upprätta en framtida underhållsplan under 2024/2025.

Styrelsen beslutade att höja avgifter om 35% per 1 Januari 2023. Under våren 2023 fattade styrelsen även beslut om att höja avgifter ytterligare med 35% från 1 Juli 2023. Anledningen till de höjda avgifterna var främst höjt ränteläge.

När Kårsta Park byggdes informerades man från byggherrens sida till kommunen att man skapat en stor variant av stenkista för att hantera det regnvatten som samlar sig på fastigheten. Detta skulle vara en tillräcklig åtgärd för att inte spilla över dagvatten till grannfastigheter. Kommunen godkände anmälan och bygget gick vidare. I efterhand har det visat sig dels att anmälan var bristfällig och dessutom rinner vatten från ett hörn av Kårsta Park över till en grannfastighet där vatten ansamlas över tid. Miljökontoret meddelade att vi skall åtgärda problemet och nuläget är att föreningen med hjälp av en konsult, analyserar problemet och möjliga åtgärder. Ägare till grannfastigheten är också med i dialogen och likaså kommunen. I dagsläget har vi, efter ett par olika förslag, inte en lösning som gillas av alla parter utan arbetet med att ta fram en godtagbar lösning fortsätter.

Styrelsen kan i dagsläget inte uttala sig i ansvarsfrågan då denna är juridiskt svårbedömd. Därmed kan styrelsen heller inte uttala sig kring eventuell påverkan av föreningens ekonomi, förutom att vi inte bedömer att frågan påverkar föreningens fortlevnad ifall ansvaret skulle falla på föreningen.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	1 420	915	917	561
Resultat efter finansiella poster	-243	-457	-497	-367
Soliditet %	69	68	69	49
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	900	581	542	356
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	72	65	84	26
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 550	11 585	11 761	11 941
Sparande (kr) per kvadratmeter	207	71	46	-238
Räntekänslighet %	13	20	20	34
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	95	89	100

Nettoomsättningen avviker med tidigare år då man höjt avgiften för föreningen under 2023, dels med 35% från den 1 januari 2023 sedan med ytterligare 35% från den 1 juli 2023.

Föreningens medlemmar betalar sin egna hushållsel, varför nyckeltal energikostnad per kvadratmeter blir låg då den endast reflekterar den gemensamma elförbrukningen.

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	41 565 000	-869 817	-456 912
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-456 912	456 912
Årets resultat			-243 159
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 565 000</b>	<b>-1 326 729</b>	<b>-243 159</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 326 729
Årets resultat	-243 159
<i>Summa</i>	<i>-1 569 888</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-1 569 888
<i>Summa</i>	<i>-1 569 888</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 420 058	915 359
Övriga rörelseintäkter		36 403	46 196
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 456 461</b>	<b>961 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-241 060	-351 365
Övriga externa kostnader	4	-109 479	-116 294
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-568 690	-568 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-919 229</b>	<b>-1 036 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>537 232</b>	<b>-74 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 392	-382 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-780 391</b>	<b>-382 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-243 159</b>	<b>-456 912</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-243 159</b>	<b>-456 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-243 159</b>	<b>-456 912</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 132 892	58 701 582
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 132 892	58 701 582
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 132 892</b>	<b>58 701 582</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 343	7 486
Övriga fordringar		363	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 866	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		34 572	7 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		217 435	38 786
<i>Summa kassa och bank</i>		217 435	38 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>252 007</b>	<b>46 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 384 899</b>	<b>58 747 854</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 565 000	41 565 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 565 000</i>	<i>41 565 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 326 729	-869 817
Årets resultat	-243 159	-456 912
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 569 888</i>	<i>-1 326 729</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>39 995 112</b>	<b>40 238 271</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 18 243 474	18 259 154
Leverantörsskulder	12 286	110 270
Skatteskulder	0	29 450
Övriga skulder	482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 545	110 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 389 787</b>	<b>18 509 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 384 899</b>	<b>58 747 854</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	537 232	-74 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	568 691	568 691
Erlagd ränta	-780 392	-382 118
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>325 531</i>	<i>111 779</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-27 086	-5 944
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-119 796	-170 219
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>178 649</b>	<b>-64 384</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>178 649</b>	<b>-64 384</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>38 786</b>	<b>103 170</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>217 435</b>	<b>38 786</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningplanen påbörjas 2021.

	År
Byggnader och mark	100

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 420 058	915 359
	Övriga intäkter	36 403	46 196
	<b>Summa</b>	<b>1 456 461</b>	<b>961 555</b>

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Avfallshantering	29 854	27 029
	Försäkring	29 817	50 190
	Kabel-TV	0	2 280
	Bredband	54 180	51 949
	Vatten- och avlopp	107 920	92 502
	Reparationer	6 566	65 772
	El	5 514	9 444
	Besiktningar	0	49 750
	Övriga driftskostnader	7 209	2 449
	<b>Summa</b>	<b>241 060</b>	<b>351 365</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	78 102	24 021
	Revision	22 500	0
	Fastighetsskatt	0	65 110
	Bankkostnader	3 311	2 380
	Övriga externa kostnader	5 566	24 783
	<b>Summa</b>	<b>109 479</b>	<b>116 294</b>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	59 838 961	59 838 961
	Utgående anskaffningsvärden	59 838 961	59 838 961
	Ingående avskrivningar	-1 137 379	-568 690
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-568 690	-568 689
	Utgående avskrivningar	-1 706 069	-1 137 379
	<b>Redovisat värde</b>	<b>58 132 892</b>	<b>58 701 582</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 962 000	18 962 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 962 000</b>	<b>18 962 000</b>

Fastighetsinteckningar utgörs av pantbrev för bostadsrättsföreningens banklån.

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SEB rörlig 3-månaders ränta	-6 067 158	-6 091 234
	SEB rörlig 3-månaders ränta	-6 068 158	-6 083 960
	SEB rörlig 3-månaders ränta	-6 068 158	-6 083 960
	Summa	<b>-18 203 474</b>	<b>-18 259 154</b>

Samtliga lån ligger på rörlig 3- månaders ränta. Vid årskiftet var gällande räntesats 4,76% och per datum för avgiven årsredovisning ligger räntan på 4,68 %.

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

Oskar Karl Kristian Weinreich

Karin Gunilla Brånebäck

Paul Kristian Vahtola

Lisa Erkinzoda

Magdalena Stagreus

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexander Erik Palmér  
Auktoriserad revisor