

Årsredovisning

Brf Kårsta Park 3

769638-0802

Styrelsen för Brf Kårsta Park 3 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2023-31 December 2023.

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas 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 2019-11-08. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 Oktober 2020. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket under år 2021.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:66, 2:78, 2:141, 2:142, 2:149 i Vallentuna Kommun.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF.

Föreningen består av 20 lägenheter och samtliga lägenheter har upplåtits under 2022 och 2023.

Under 2023 har det skett 9 överlåtelser och hittills under 2024 har det skett 1 överlåtelse.

Under kvartal 2 2023 har föreningen upptagit ett föreningslån om 22 812 000 kr, med en bunden ränta om 4,27 % med en löptid om 5 år. Lånet är amorteringsfritt under löptiden.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av A68 Redovisning AB.

Väsentliga händelser

Föreningen har en kvarvarande fordran om 266 237 kronor på Kårsta 3 AB som per den 19 Mars 2024 har inlett en konkurs. Den kvarvarande fordran avser medel som skulle skjutas till föreningen i samband med att föreningens förvaltning har överlämnats till medlemmarna.

Föreningen har även en fordran på Brf Kårsta Park 4 om 159 630 kr som per den 5 februari 2024 inlett en konkurs.

Båda dessa fordringar är att betrakta som osäkra, men styrelsen övervakar föreningens intressen under konkursprocessen och har skickat krav på slutreglering av dessa fordringar.

Styrelsen bedömer dock att med en avgiftskorrigering under 2024 så klarar man den fortsatta driften för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	1911-2012
Nettoomsättning	1 319	277		
Resultat efter finansiella poster	-319	-231		
Soliditet %	72	29		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	645			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	8			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 000			
Sparande (kr) per kvadratmeter	249			
Räntekänslighet %	18,6			

Nettoomsättningen avviker med tidigare år då samtliga lägenheter varit upplåtna och årsavgifter har betalats under hela räkenskapsåret.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga 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 driftskostnader 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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 289 500	7 175 500		-230 941	26 234 059
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-230 941	230 941	0
Årets resultat				-318 803	-318 803
Belopp vid årets utgång	19 289 500	7 175 500	-230 941	-318 803	25 915 256

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-230 941
Årets resultat	-318 803
Summa	-549 744

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-549 744
Summa	-549 744

Bolagets 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
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 319 143	277 123
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 319 143	277 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-53 942	-74 160
Övriga externa kostnader		-112 112	-1 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 067	-431 963
Summa rörelsekostnader		-959 121	-508 010
Rörelseresultat		360 022	-230 887
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 825	-54
Summa finansiella poster		-678 825	-54
Resultat efter finansiella poster		-318 803	-230 941
Resultat före skatt		-318 803	-230 941
Årets resultat		-318 803	-230 941

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	82 617 440	90 604 308
Summa materiella anläggningstillgångar		82 617 440	90 604 308
Summa anläggningstillgångar		82 617 440	90 604 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		409 842	465
Övriga fordringar		353 188	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 785	14 898
Summa kortfristiga fordringar		768 815	15 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		107 574	459 115
Summa kassa och bank		107 574	459 115
Summa omsättningstillgångar		876 389	474 478
SUMMA TILLGÅNGAR		83 493 829	91 078 786

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	60 330 000	26 465 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>60 330 000</i>	<i>26 465 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-230 941	0
Årets resultat	-318 803	-230 941
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-549 744</i>	<i>-230 941</i>
Summa eget kapital	59 780 256	26 234 059
Långfristiga skulder	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	22 812 000	14 997 184
Övriga skulder	0	25 205 311
Summa långfristiga skulder	22 812 000	40 202 495
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	863 724	24 617 672
Övriga skulder	0	12 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 849	12 538
Summa kortfristiga skulder	901 573	24 642 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 493 829	91 078 786

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 022	-230 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	793 067	431 963
Erlagd ränta	-678 825	-54
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>474 264</i>	<i>200 968</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-753 452	33 677
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-23 740 659	38 294 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 019 847	38 529 327
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-84 542 025
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	7 193 801	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	20 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 193 801	-64 542 025
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	33 865 000	26 465 001
Upptagna lån	22 812 000	0
Amortering av lån	-40 202 495	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 474 505	26 465 001
Årets kassaflöde	-351 541	452 303
Likvida medel vid årets början	459 115	6 812
Likvida medel vid årets slut	107 574	459 115

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, och ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

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

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 241 554	273 194
	Pantsättningsavgifter	0	3 864
	Övrigt	77 593	65
		1 319 147	277 123

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	El	15 784	26 882
	Ekonomisk Förvaltning	24 010	25 000
	Övrigt	14 148	22 278
		53 942	74 160

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 036 271	3 328 017
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	84 542 079
	Omklassificeringar m.m.	-7 193 801	3 166 175
	Utgående anskaffningsvärden	83 842 470	91 036 271
	Ingående avskrivningar	-431 963	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-793 067	-431 963
	Utgående avskrivningar	-1 225 030	-431 963
	Redovisat värde	82 617 440	90 604 308

Not 5	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Föreningslån upptaget hos Solifast om 22 812 000 kr med bunden ränta om 4,27% t.o.m. 20 April 2028.
Lånet är amorteringsfritt under löptiden.

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Henrik Barkström
2024-05-27



Jonas Moen
2024-05-27



Björn Anderberg
2024-05-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27



Majka Jung
Revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2023-31 December 2023.

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas 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 2019-11-08. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 Oktober 2020. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket under år 2021.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:66, 2:78, 2:141, 2:142, 2:149 i Vallentuna Kommun.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF.

Föreningen består av 20 lägenheter och samtliga lägenheter har upplåtits under 2022 och 2023.

Under 2023 har det skett 9 överlåtelser och hittills under 2024 har det skett 1 överlåtelse.

Under kvartal 2 2023 har föreningen upptagit ett föreningslån om 22 812 000 kr, med en bunden ränta om 4,27 % med en löptid om 5 år. Lånet är amorteringsfritt under löptiden.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av A68 Redovisning AB.

Väsentliga händelser

Föreningen har en kvarvarande fordran om 266 237 kronor på Kårsta 3 AB som per den 19 Mars 2024 har inlett en konkurs. Den kvarvarande fordran avser medel som skulle skjutas till föreningen i samband med att föreningens förvaltning har överlämnats till medlemmarna.

Föreningen har även en fordran på Brf Kårsta Park 4 om 159 630 kr som per den 5 februari 2024 inlett en konkurs.

Båda dessa fordringar är att betrakta som osäkra, men styrelsen övervakar föreningens intressen under konkursprocessen och har skickat krav på slutreglering av dessa fordringar.

Styrelsen bedömer dock att med en avgiftskorrigering under 2024 så klarar man den fortsatta driften för föreningen.

Revisorns ansvar

Revisors ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har undertecknad utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Undertecknad tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 Maj 2024



Malika Jung

Revisor