

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Kavelbro Park**  
769607-2458  
  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kavelbro 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*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Information om fastigheten

Föreningen registrerades den 12 juni 2001 och förvärvade fastigheten Kavelbron 20 i Älvsjö den 22 maj 2002.

Tomten har en area av 1069 kvm, och innehas med äganderätt.

På fastigheten har föreningen låtit uppföra ett hus bestående av fyra lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt.

Det finns en underhållsplan.

Föreningens adress är:

Bostadsrättsföreningen Kavelbro Park

c/o Petter Fältström

Segervägen 208A

125 34 Älvsjö

### Föreningens verksamhet

#### Medlemmar

Antalet medlemmar var under året 5 personer som bebor sammanlagt 4 lägenheter.

#### Lägenheter som upplåts med bostadsrätt

| Adress          | Antal rum | Bostadsarea kvm |
|-----------------|-----------|-----------------|
| Segervägen 206A | 4         | 120             |
| Segervägen 206B | 3         | 86              |
| Segervägen 208A | 4         | 120             |
| Segervägen 208B | 3         | 86              |

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets början var 5 st och vid årets slut 5 st.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Petter Fältström, ordförande

Sandra Remolina, ledamot

Gerd Andén, ledamot

Cecilia Blanck, suppleant

Revisor är Börje Krafft, auktoriserad revisor.

Styrelsen betalar ut 2500 kr per år till ordföranden.

### **Skötsel och underhåll**

Inga större arbeten utfördes under året, endast krattning och bortforsling av löv har utförts.

### **Ekonomi**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 313         | 278         | 249         | 228         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -24         | -73         | 57          | -148        |
| Soliditet (%)                                           | 58,2        | 58,2        | 58,5        | 58,1        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 759         | 675         | 606         | 579         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 9 114       | 9 163       | 9 223       | 9 272       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 9 114       | 9 163       | 9 223       | 9 272       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 96          | -23         | 292         | -206        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,0        | 13,6        | 15,2        | 16,0        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 53          | 65          | 31          | 29          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100,0       | 100,0       | 100,0       | 104,5       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 5 540 000                    | 119 700                             | -236 072                       | -73 180                   | <b>5 350 448</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | -73 180                        | 73 180                    | <b>0</b>         |
| Avsättning till fond                    |                              | 23 400                              | -23 400                        |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -23 854                   | <b>-23 854</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>5 540 000</b>             | <b>143 100</b>                      | <b>-332 652</b>                | <b>-23 854</b>            | <b>5 326 594</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -332 652        |
| årets förlust    | -23 854         |
|                  | <b>-356 506</b> |

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att                     |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 23 400          |
| i ny räkning överföres               | -379 906        |
|                                      | <b>-356 506</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 312 792                   | 278 024                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>312 792</b>            | <b>278 024</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3   | -80 208                   | -139 021                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -63 500                   | -63 500                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-143 708</b>           | <b>-202 521</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>169 084</b>            | <b>75 503</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -192 938                  | -148 683                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-192 938</b>           | <b>-148 683</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-23 854</b>            | <b>-73 180</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-23 854</b>            | <b>-73 180</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-23 854</b>            | <b>-73 180</b>            |

| Balansräkning                                  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 4   | 8 448 000        | 8 501 500        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 5   | 58 197           | 68 197           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>8 506 197</b> | <b>8 569 697</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>8 506 197</b> | <b>8 569 697</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                              |     | 15 209           | 8 854            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 2 255            | 1 545            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>17 464</b>    | <b>10 399</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |     | 631 134          | 610 600          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>631 134</b>   | <b>610 600</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>648 598</b>   | <b>620 999</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>9 154 795</b> | <b>9 190 696</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 540 000

5 540 000

Fond för yttre underhåll

143 100

119 700

**Summa bundet eget kapital**

**5 683 100**

**5 659 700**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-332 652

-236 072

Årets resultat

-23 854

-73 180

**Summa fritt eget kapital**

**-356 506**

**-309 252**

**Summa eget kapital**

**5 326 594**

**5 350 448**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

3 735 000

3 750 000

**Summa långfristiga skulder**

**3 735 000**

**3 750 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

20 000

25 000

Leverantörsskulder

5 502

0

Skatteskulder

12 876

6 356

Övriga skulder

4 368

6 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

50 455

52 816

**Summa kortfristiga skulder**

**93 201**

**90 248**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**9 154 795**

**9 190 696**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -23 854 | -73 180 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 63 500  | 63 500  |
| Betald skatt                                        | 249     | 226     |

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

39 895 -9 454

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |        |         |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 034 | -10 399 |
| Förändring av leverantörsskulder      | 5 502  | 0       |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 2 171  | 12 810  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

40 534 -7 043

### Finansieringsverksamheten

|                                           |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| Amortering av lån                         | -20 000 | -25 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -20 000 | -25 000 |

### Årets kassaflöde

20 534 -32 043

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 610 600 | 642 643 |
|--------------------------------|---------|---------|

### Likvida medel vid årets slut

631 134 610 600

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Byggnader                               | 100 år        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 eller 10 år |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2024            | 2023            |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter bostäder | -312 792        | -278 024        |
|                      | <b>-312 792</b> | <b>-278 024</b> |

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för vatten.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                          | 2024          | 2023           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetskostnader      | 57 596        | 119 018        |
| Administrationskostnader | 22 612        | 20 003         |
|                          | <b>80 208</b> | <b>139 021</b> |

## Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 350 000         | 9 350 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 350 000</b>  | <b>9 350 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -848 500          | -795 000          |
| Årets avskrivningar                             | -53 500           | -53 500           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-902 000</b>   | <b>-848 500</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 448 000</b>  | <b>8 501 500</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 7 800 000         | 7 800 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 4 326 000         | 4 326 000         |
|                                                 | <b>12 126 000</b> | <b>12 126 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 4 448 000         | 4 501 500         |
| Bokfört värde mark                              | 4 000 000         | 4 000 000         |
|                                                 | <b>8 448 000</b>  | <b>8 501 500</b>  |

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 270 605         | 270 605         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>270 605</b>  | <b>270 605</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -202 408        | -192 408        |
| Årets avskrivningar                             | -10 000         | -10 000         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-212 408</b> | <b>-202 408</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>58 197</b>   | <b>68 197</b>   |

## Not 6 Långfristiga skulder

|                                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 3 655 000        | 3 650 000        |
|                                                            | <b>3 655 000</b> | <b>3 650 000</b> |

## Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 850 000        | 3 850 000        |
|                      | <b>3 850 000</b> | <b>3 850 000</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank 8803-9, 265.655.379-5       | 3,788          | 2025-03-28                | 1 430 000                | 1 430 000                |
| Swedbank 8803-9, 295.264.824-0       | 3,969          | 2025-02-28                | 2 345 000                | 2 345 000                |
|                                      |                |                           | <b>3 775 000</b>         | <b>3 775 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 20 000                   | 25 000                   |

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader   | 8 976         | 12 334        |
| Övriga upplupna kostnader | 23 002        | 22 005        |
| Förutbetalda intäkter     | 18 477        | 18 477        |
|                           | <b>50 455</b> | <b>52 816</b> |

### **Not 10 Finansiering av underskott**

Föreningens fastighet har ett marknadsvärde som överstiger bokfört värde och som i dagsläget gör att styrelsen bedömer att nuvarande förluster inte innebär någon risk för föreningens ekonomi och ställning. Styrelsens plan är att undvika finansiella underskott genom att proaktivt höja avgifterna givet framförallt ränteläget.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Fältström  
Ordförande

Sandra Remolina

Gerd Andén

### **Revisorspåteckning**

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

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page  
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende