

Årsredovisning för

Brf Körsbärsparken

769635-9616

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Körsbärsparken, 769635-9616 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Nykvarn.

Föreningen

Föreningen bildades och registrerades 2018. Föreningen förvärvade under 2018 fastigheten Grytan 16. Samtliga 43 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 7 stycken överlåtelse ägt rum. Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar, vid årets början var antal medlemmar 55 stycken. Tre stycken andrahandsuthyrningar har godkänts under året. Föreningen saknar aktuell underhållsplan men styrelsen planerar att under år 2025 upprätta en underhållsplan för föreningen.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Saija Matalamaa

Ordinarie ledamöter

Erik Sigward t om 2024-11-24
Jonna Narva from 2024-05-26
Sofia Engvall from 2024-05-26 t om 2024-11-24
Emelie Henriksson t om 2024-05-26, återinvald 2024-11-24
Emma Eriksson from 2024-11-24
Dennis Eriksson from 2024-11-24

Suppleanter

Jonna Narva t om 2024-05-26

Revisor

Christian Kromnér, auktoriserad revisor, Revise

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

FF-Fastighetsservice AB har under året haft uppdraget att utföra förvaltningen ekonomi. Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning har skötts av NABO.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 10 styrelsemöten samt ett budgetmöte. Den ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2024, samt en extra föreningsstämman den 24 november 2024.

Fastigheten

Fastigheten är en 3D-fastighet i Nykvarns kommun och tillhör Turinge-Taxinge församling. Bostadsrättsföreningen är medlem i samfällighetsföreningen Grytans Samfällighetsförening som förvaltar 3 gemensamhetsanläggningar; 1. Vatten & avlopp, 2. Värmeanläggningen (fjärrvärme) och 3. Portalen under huset och en del av gatan utanför. Övriga medlemmar i samfällighetsföreningen är Garaget (Grytan 14) och Butikerna (Grytan 15) som ägs av Sveaviken. Till fastigheten hör inga egna parkeringar. Boende i huset kan dock hyra in sig i garaget i mån av plats. Föreningen har en gemensam tvättstuga, ett cykelrum och källarförråd som tillhör vissa lägenheter i huset. Fastigheten innehas med lagfart.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för år 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Fastighetsbeteckning:	Grytan 16
Adress:	Centrumvägen 4A och 4C
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	57 400 000 kr varav byggnadsvärde 48 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	43 upplåtna bostadsrätter fördelade i en huskropp
Total boyta:	2 369 m ²
Fastighetens areal:	678 m ² marken är av äganderätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1/1-2024 tog Nabo över fastighetsskötsel, städning och teknisk förvaltning. Under året sades den ekonomiska förvaltningen hos FF Fastighetservice upp och denna avslutades 31/12-2024 då Nabo tog över även den.

Ett lån har bundits om under året.
En avgiftshöjning gjordes 1/1-2024 med 25%.

Uppdatering av hissar utfördes under året; batteri till hissar byttes ut samt nödsamtal uppdaterades till 4G.

Dörrautomatik byttes ut i båda entrédörrarna pga att de gick sönder. OVK gjordes med godkänt resultat.

Energideklarationen uppdaterades på grund av felaktig information i gamla energideklarationen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 454 019	1 958 506	1 785 933	1 763 134
Resultat efter finansiella poster	-1 217 417	-1 450 100	-858 545	-404 598
Soliditet, %	75	75	75	75
Årsavg. andel i % av totala intäkter	90,7	91,9	91,9	91,8
Balansomslutning	110 113 058	111 607 958	114 279 972	115 570 879
Räntekänslighet	12	15	17	18

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	949	760	692	685
Skuldsättning	11 337	11 465	12 026	12 153
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	11 337	11 465	12 026	12 153
Sparande	132	1 258	649	649
Energikostnad	171	290	156	-
Elkostnad		-	94	55

Varm- och kallvatten, värme samt el ingår i avgiften för bostadsrätterna.

Förändring eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 865 000	162 400	-3 703 653	-1 450 100
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 450 100	1 450 100
Fonddispo enl årsstämmobeslut		57 400	-57 400	
Årets resultat				-1 217 417
Belopp vid årets slut	88 865 000	219 800	-5 211 153	-1 217 417

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 211 153
årets resultat	-1 217 417
Totalt	-6 428 570
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	57 400
balanseras i ny räkning	-6 485 970
Summa	-6 428 570

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 454 019	1 958 506
Övriga rörelseintäkter		23 855	819
		<u>2 477 874</u>	<u>1 959 325</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 033 882	-939 999
Övriga externa kostnader		-189 680	-215 599
Personalkostnader		-143 313	-142 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 529 646	-1 529 646
Rörelseresultat		<u>-418 647</u>	<u>-868 049</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-49 877
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156	5 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 926	-538 049
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 217 417</u>	<u>-1 450 100</u>
Resultat före skatt		<u>-1 217 417</u>	<u>-1 450 100</u>
Årets resultat		<u>-1 217 417</u>	<u>-1 450 100</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	109 299 601	110 829 247
		109 299 601	110 829 247
Summa anläggningstillgångar		109 299 601	110 829 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 666	5 008
Övriga fordringar		672	7 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 157	30 762
		105 495	43 142
Kassa och bank		707 962	735 569
Summa omsättningstillgångar		813 457	778 711
SUMMA TILLGÅNGAR		110 113 058	111 607 958

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		88 865 000	88 865 000
Fond för yttre underhåll		219 800	162 400
		89 084 800	89 027 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 211 153	-3 703 653
Årets resultat		-1 217 417	-1 450 100
		-6 428 570	-5 153 753
Summa eget kapital		82 656 230	83 873 647
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	18 223 801	17 441 721
		18 223 801	17 441 721
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	8 634 583	9 717 917
Leverantörsskulder		205 263	34 571
Övriga kortfristiga skulder		-	109 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	393 181	431 028
		9 233 027	10 292 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 113 058	111 607 958

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 217 417	-1 450 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 529 646	1 529 646
		<u>312 229</u>	<u>79 546</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		312 229	79 546
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-62 352	14 264
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		23 770	107 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		273 647	200 929
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar			50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			50 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-301 254	-1 329 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-301 254	-1 329 032
Årets kassaflöde		-27 607	-1 078 103
Likvida medel vid årets början		735 569	1 813 672
Likvida medel vid årets slut		707 962	735 569

Noter till kassaflödesanalysen

Not till kassaflödesanalys

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 529 646	1 529 646
	1 529 646	1 529 646

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Första året med K3, Övergången har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott samt el- och vattenkostnader som debiteras de boende individuellt i efterskott och för aktuell förbrukning, så kallad IMD. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	100 år
Värme/Sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr/Regler	15 år
Restpost	50 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomsskatt om 21,4%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Swedbank. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 248 005	1 799 988
Kallvatten (moms)	31 420	23 484
Varmvatten (moms)	56 295	44 006
El (moms)	118 296	90 406
Öresavrundning	3	3
Summa	2 454 019	1 957 887

I årsavgifterna ingår även värme för bostadsrätterna.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, NABO	114 487	84 121
Städning	30 181	
Serviceavtal, Infometric	5 810	11 071
Hiss	134 155	15 425
Reparation & underhåll	256 330	25 303
El	124 796	165 765
Fjärrvärme	194 045	339 881
Vatten	85 796	181 790
Renhållning	58 853	82 881
Försäkringspremier	27 583	24 861
Övriga kostnader	1 846	8 901
Summa	1 033 882	939 999

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 477 500	118 477 500
Vid årets slut	118 477 500	118 477 500
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 648 253	-6 118 607
-Årets avskrivning	-1 529 646	-1 529 646
Vid årets slut	-9 177 899	-7 648 253
Redovisat värde vid årets slut	109 299 601	110 829 247
Bokfört värde byggnader	72 331 017	73 860 663
Bokfört värde mark	36 968 584	36 968 584
Redovisat värde vid årets slut	109 299 601	110 829 247

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	50 000
-Avyttring	-	-50 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank 2951477161	2026-02-25	0,84%	9 025 058	9 131 866
Swedbank 2951477260	2025-04-25	4,49%	8 416 663	8 527 775
Swedbank 2951477278	2027-09-24	2,81%	9 416 663	9 499 997
			26 858 384	27 159 638
Nästa års amortering beräknas uppgå till			329 032	329 032
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			8 305 551	9 388 885
			8 634 583	9 717 917
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 316 128	1 316 128
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			25 213 224	25 514 478

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	109 218	87 885
Förutbetalda avgifter	143 255	172 070
Kundutbetalningar på väg	10 740	9 819
Upplupna kostnader	17 013	19 125
Upplupna löner	85 950	108 150
Upplupna sociala avgifter	27 005	33 980
	393 181	431 029

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året 2025 ska en underhållsplan för fastigheten tas fram.
Ett låns bindningstid går ut och ska omförhandlas.

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift andel i % av totala intäkter

Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Räntekänslighet

Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt

Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Skuldsättning

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande

Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter

Energikostnad

Vatten-, Värme och El-kostnad fördelat på totalyta

Elkostnad*

Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

* Ersätts av energikostnad

Underskrifter

Nykvarn, datum enligt digital signering

Saija Matalamaa
Styrelseordförande

Jonna Narva

Emelie Henriksson

Emma Eriksson

Dennis Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Christian Kromnér, Revis
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2025



Årsredovisnig 250514 (EH).pdf

(108169 byte)

SHA-512: 9a70900ef6f3b01aff12fa37db4a76c936089
db11be1bcf65b9cdf0d04b83b58d1ae3194cb577b33765
eb180b4bf454ab6875b7f6ffa8a89018f95592bdb0e0b

Underskrifter

2025-05-14 16:47:39 (CET)



Dennis Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 10:35:26 (CET)



Emelie Henriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 08:51:58 (CET)



Emma Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 11:31:56 (CET)



Jonna Maria Emilia Narva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 14:56:09 (CET)



Saija Maria Matalamaa

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 10:07:40 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Körsbärsparken år 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

64be5ffda2e1df163877f3d2ddd3312b4a98057ea5ff0b54073106bea6d4397ab62c37bbf7306759872f9e26e9059af647ee31489fdb3309933519d818a94d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.