

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Kavelbro Park**

769607-2458

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kavelbro Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Det genomfördes en energideklaration av fastigheten under maj månad vilken är inskickad

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 osm 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).

Under året beslutades om en avgiftshöjning om 20% för samtliga bostadsrättsinnehavare, detta för att möta ökade räntekostnader. Detta började gälla från augusti månads avgifter.

I övrigt genomfördes inga större underhållsarbeten under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	278	249	228	237
Resultat efter finansiella poster	-73	57	-148	32
Soliditet (%)	58,2	58,5	58,1	58,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	675	606	579	576
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 163	9 223	9 272	9 320
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 163	9 223	9 272	9 320
Sparande per kvm (kr/kvm)	-23	292	-206	213
Räntekänslighet (%)	13,6	15,2	16,0	16,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	65	31	29	21
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	104,5	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 540 000	96 300	-269 277	56 605	5 423 628
Avsättning till fond		23 400	-23 400		0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 540 000</b>	<b>119 700</b>	<b>-292 677</b>	<b>56 605</b>	<b>5 423 628</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-236 072
årets förlust	-73 180
	<b>-309 252</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	23 400
i ny räkning överföres	-332 652
	<b>-309 252</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	278 024	249 492
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>278 024</b>	<b>249 492</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-139 021	-65 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 500	-63 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-202 521</b>	<b>-128 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 503</b>	<b>120 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 683	-64 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 683</b>	<b>-64 086</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-73 180</b>	<b>56 605</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-73 180</b>	<b>56 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73 180</b>	<b>56 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 501 500	8 555 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	68 197	78 197
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 569 697</b>	<b>8 633 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 569 697</b>	<b>8 633 197</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 854	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 545	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 399</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		610 600	642 643
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>610 600</b>	<b>642 643</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>620 999</b>	<b>642 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 190 696</b>	<b>9 275 840</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 540 000	5 540 000
Fond för yttre underhåll		119 700	96 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 659 700</b>	<b>5 636 300</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-236 072	-269 277
Årets resultat		-73 180	56 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-309 252</b>	<b>-212 672</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 350 448</b>	<b>5 423 628</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6 7, 8	3 750 000	3 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 750 000</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	0
Skatteskulder		6 356	11 912
Övriga skulder		6 076	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	52 816	40 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>90 248</b>	<b>52 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 190 696</b>	<b>9 275 840</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-73 180	56 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		63 500	63 500
Betald skatt		226	134
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-9 454</b>	<b>120 239</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 399	0
Förändring av kortfristiga skulder		12 810	-3 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 043</b>	<b>116 797</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-25 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-32 043</b>	<b>96 797</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		642 643	545 846
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>610 600</b>	<b>642 643</b>



## 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-278 024	-249 492
	<b>-278 024</b>	<b>-249 492</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för vatten.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	119 018	45 346
Administrationskostnader	20 003	19 955
	<b>139 021</b>	<b>65 301</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-795 000	-741 500
Årets avskrivningar	-53 500	-53 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-848 500</b>	<b>-795 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 501 500</b>	<b>8 555 000</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	4 501 500	4 555 000
Bokfört värde mark	4 000 000	4 000 000
	<b>8 501 500</b>	<b>8 555 000</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 605	270 605
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>270 605</b>	<b>270 605</b>
Ingående avskrivningar	-192 408	-182 408
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 408</b>	<b>-192 408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 197</b>	<b>78 197</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 650 000	3 700 000
	<b>3 650 000</b>	<b>3 700 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 8803-9, 265.655.379-5	5,266	2024-03-28	1 430 000	1 455 000
Swedbank 8803-9, 295.264.824-0	5,446	2024-02-28	2 345 000	2 345 000
			<b>3 775 000</b>	<b>3 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			25 000	20 000

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 334	11 926
Övriga upplupna kostnader	22 005	
	<b>34 339</b>	<b>11 926</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.

Älvsjö den 16 maj 2024

Petter Fältström  
Ordförande

Sandra Remolina

Gerd Andén

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2024

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 inneholder 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