

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2*

769636-5092

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 - 10
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

#### 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 18 Juli 2018. Föreningen gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 Februari 2021. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket den 21 Juni 2021.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Kårsta-Rickeby 2:72, 2:73, 2:75, 2:143, 2:144 i Vallentuna Kommun.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Dina Försäkring AB inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
10 st 5 rum och kök

Föreningen har under 2024 registrerat 3 stycken överlåtelser.

#### Väsentliga händelser

Föreningen har under 2025 haft förhandlingar i tingsrätten avseende en stämningsansökan som inlämnats mot föreningen av PA Contractor AB.

Twisten har sin grund i en tvist avseende entreprenaden för föreningen mellan Omnires AB och PA Contractor.

Tingsrätten har fattat dom om att föreningen skall till PA Contractor AB betala ett belopp om 2,9 MSEK. Detta har finansierats genom ett tillägslån om 1 843 000 kr samt att föreningens medlemmar har lånat in in resterande belopp. Medlemslånet kommer efter godkännande från hyresnämnden konverteras till kapitaltillskott.

Handwritten signatures and initials: MT, PB, and a large stylized signature.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 108	918	977	291
Resultat efter finansiella poster	-591	-631	-619	-512
Soliditet %	65	68	68	56
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	690	572	558	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	84	19	37	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 851	13 993	14 171	
Sparande (kr) per kvadratmeter	90	58	70	
Räntekänslighet %	20	24,5	25,4	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	91,7	

## 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	36 680 600	12 485 000	-1 221 780	-630 532	47 313 288
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-630 532	630 532	0
Årets resultat				-590 531	-590 531
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 680 600</b>	<b>12 485 000</b>	<b>-1 852 312</b>	<b>-590 531</b>	<b>46 722 757</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 852 312
Årets resultat	-590 531
<i>Summa</i>	<i>-2 442 843</i>

### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 442 843
<i>Summa</i>	<i>-2 442 843</i>

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

MT  
MT  
PB

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 107 528	917 985
Övriga rörelseintäkter		0	1 925
<b>Summa rörelseintäkter.</b>		<b>1 107 528</b>	<b>919 910</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-266 913	-250 085
Övriga externa kostnader		-38 640	-19 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-734 488	-723 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 040 041</b>	<b>-993 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 487</b>	<b>-73 624</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 018	-556 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-658 018</b>	<b>-556 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-590 531</b>	<b>-630 532</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-590 531</b>	<b>-630 532</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-590 531</b>	<b>-630 532</b>

MT  
PB  
VS

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

4

71 885 175

69 710 444

71 885 175

69 710 444

**71 885 175**

**69 710 444**

### Summa anläggningstillgångar

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

43 800

71 199

0

77 501

30 184

27 440

73 984

176 140

Kassa och bank

3 234

35 616

Kassa och bank

3 234

35 616

Summa kassa och bank

**77 218**

**211 756**

### Summa omsättningstillgångar

**71 962 393**

**69 922 200**

## SUMMA TILLGÅNGAR

MT VS  
MT PB

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	49 165 600	49 165 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>49 165 600</i>	<i>49 165 600</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 852 312	-1 221 780
Årets resultat	-590 531	-630 532
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 442 843</i>	<i>-1 852 312</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 722 757</b>	<b>47 313 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b> 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 231 350	22 459 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 231 350</b>	<b>22 459 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	56 031	53 521
Aktuella skatteskulder	0	434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 952 255	95 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 008 286</b>	<b>148 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 962 393</b>	<b>69 922 200</b>

MT US  
PB

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	67 487	-73 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	734 488	723 671
- Omklassificeringar	-2 909 218	156 703
Erlagd ränta	-658 018	-556 908
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-2 765 261</i>	<i>249 842</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	102 156	-72 860
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 630 723	-323 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32 382</b>	<b>-146 818</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-32 382</b>	<b>-146 818</b>
Likvida medel vid årets början	35 616	182 432
Likvida medel vid årets slut	3 234	35 614

MJ VS  
MJ PB

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### 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, ventikation	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*

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

MJ VS  
MT AB

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Nettoomsättning	1 107 528	917 985
	Övriga rörelseintäkter	0	1 925
	<b>Summa</b>	<b>1 107 528</b>	<b>919 910</b>

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten och avlopp	116 775	124 191
	Fastighetsförsäkringar	49 000	44 613
	El- och nätavgifter	17 251	30 927
	Bredband	48 051	50 354
	Städning och renhållning	35 836	0
		<b>266 913</b>	<b>250 085</b>

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 853 997	72 010 702
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	2 909 218	-156 705
	Utgående anskaffningsvärden	74 763 215	71 853 997
	Ingående avskrivningar	-2 143 553	-1 419 882
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-734 488	-723 671
	Utgående avskrivningar	-2 878 041	-2 143 553
	<b>Redovisat värde</b>	<b>71 885 174</b>	<b>69 710 444</b>

Not 5	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Obligationslån</i>		
	Förfaller senare än 5 år	22 231 350	22 459 950

Föreningslånet är uppbundet hos Danske Bank med 2 delar;

11 115 675kr 2,160% t.o.m. 2025-04-29

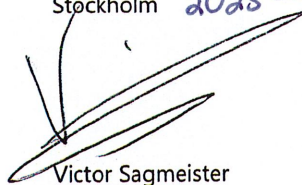
11 115 675 kr 4,380% t.o.m. 2025-04-29

MS VS  
MT PB

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	91 174	80 008
	Övriga upplupna kostnader och intäkter	40 000	15 000
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>131 174</b>	<b>95 008</b>

UNDERSKRIFTER

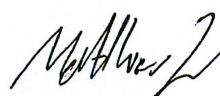
Stockholm 2025-05-27



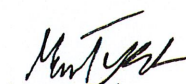
Victor Sagmeister



Patrik Bohlin



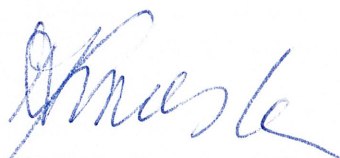
Matthias Jansson



Marcus Xysk

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-05-27



Majka Jung  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2

Org.nr 769636-5092

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:  
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller  
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

27 Maj 2025

Majka Jung

