



# Årsredovisning 2023



## Brf Kyrkbypark

Org nr 769611-9994

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Kyrkbypark, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Den 24 januari 2006 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa två flerbostadshus med bostadsrätter.

Samma dag träffades en överenskommelse att förvärva samtliga andelar i ekonomiska föreningen Bällstastrand Fastigheter, org.nr. 769611-7782, som var ägare till fastigheten, för en köpeskillning om 18 226 000 kronor. Föreningen tillträdde andelarna under 2006 och Stockholms Tingsrätt lämnade den 21 juni 2006 tillstånd att verkställa fusionen mellan bostadsrättsföreningen och Ekonomiska föreningen Bällstastrand Fastigheter.

#### Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2017.

#### Föreningens fastighet

Den 8 december 2004 togs beslutet att bilda bostadsrättsföreningen Kyrkbypark. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2005.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Oden 4 i Täby Kommun. Fastigheten består av 42 st bostadslägenheter i två st flerfamiljshus. Lägenhetsytorna uppgår till 3 318,5 kvadratmeter och tomtytan uppgår till 2 664 kvadratmeter. Samtliga av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar också 60 parkeringsplatser i en gemensamhetsanläggning, Ga 1, tillsammans med bostadsrättsföreningen Midgårdsvägen. Marken innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Folksam.

### **Fastighetstaxering**

Taxeringsvärdet år 2023 är 93 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 66 000 000 kr och markvärdet 27 000 000 kr.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### **Ekonomisk plan**

Den ekonomiska plan för föreningens verksamhet registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2006.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska ske enligt upprättad underhållsplan.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ordförande	Göran Pettersson
Vice ordförande	Tommy Sjödin
Ekonomiansvarig	Gunilla Brandwold
Ledamot	Elisabet Gustafsson
Sekreterare	Monica Törnquist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Försäkringsbolaget Folksam.

### **Revisorer**

Zinovea Vavolidu, godkänd revisor Brantz AB och till lekmannarevisor Thomas Hjelm.

### **Valberedning**

Gunnel Lundgren  
Kristina Kling  
Mariane Johansson  
Bo Petersson

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Medlemsavgifterna har höjts med 15% fr.o.m. januari 2024 huvudsakligen beroende på allmänt stigande kostnadsnivå samt att bundna lån med låg räntesats successivt förfaller.

I juni beslutades att efter att ha erhållit fyra offerter ersätta befintliga bergvärmepumpar med nya från IVT/Bosch till en kostnad av 628.750 kronor. Beroende på långa leveranstider kommer installation att ske först under våren 2024.

Elstöd har erhållits med 149.750 kronor, I februari 2024 kommer amortering på 200.000 kronor att ske på lån med rörlig ränta.

Avsättning till 30-årig underhållsfond ändras till 200.000 kronor per år. Justeringen är baserad på kostnader för redan genomförda åtgärder, storleken på underhållsfond samt vissa justeringar av framtida underhållskostnader

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 61 (61) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 1 (3) lägenheter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 999	2 873	3 037	2 819
Resultat efter finansiella poster	-646	-189	-219	6
Soliditet (%)	59,50	60,00	59,96	60,12
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	828	785	771	763
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 878	10 878	10 969	10 969
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	178	242	253
Räntekänslighet (%)	13,14	13,86	14,22	14,37
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	252	185	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,24	89,28	90,52	90,38

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

### **Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### **Sparande/kvm (kr)**

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### **Energikostnad/kvm (kr)**

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

### **Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)**

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Upplysning om förlust**

Föreningen har ett underskott på 646 tkr. Avskrivning på fastigheten motsvarar 775 tkr. Om man bortser från avskrivningen då har föreningen ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 880 000	2 765 281	-3 143 142	-188 573	<b>55 313 566</b>
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		330 000	-518 573	188 573	<b>0</b>
Årets resultat				-646 468	<b>-646 468</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 880 000</b>	<b>3 095 281</b>	<b>-3 661 715</b>	<b>-646 468</b>	<b>54 667 098</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 661 715
årets förlust	-646 468
	<b>-4 308 183</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
ianspråkta yttre fond	-393 750
i ny räkning överföres	-4 244 433
	<b>-4 308 183</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 998 761	2 873 250
Övriga rörelseintäkter		149 779	44 241
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 148 540</b>	<b>2 917 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 890 479	-1 566 314
Övriga externa kostnader	4	-205 153	-170 849
Personalkostnader	5	-66 381	-66 381
Avskrivningar		-774 980	-774 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 936 993</b>	<b>-2 578 524</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 547</b>	<b>338 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 674	29 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 689	-557 104
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-858 015</b>	<b>-527 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-646 468</b>	<b>-188 573</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-646 468</b>	<b>-188 573</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	86 984 085	87 759 065
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 984 085</b>	<b>87 759 065</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 985 085</b>	<b>87 760 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	32
Övriga fordringar		926 644	625 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 543	96 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 016 187</b>	<b>722 144</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 872 545	3 708 229
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 872 545</b>	<b>3 708 229</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 888 732</b>	<b>4 430 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 873 817</b>	<b>92 190 438</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 880 000	55 880 000
Fond för yttre underhåll		3 095 281	2 765 281
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 975 281</b>	<b>58 645 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 661 715	-3 143 142
Årets resultat		-646 468	-188 573
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 308 183</b>	<b>-3 331 715</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 667 098</b>	<b>55 313 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 900 000	18 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 900 000</b>	<b>18 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 200 000	17 200 000
Leverantörsskulder		510 412	131 211
Skatteskulder		130 536	125 076
Övriga skulder		27 512	26 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	438 259	494 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 306 719</b>	<b>17 976 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 873 817</b>	<b>92 190 438</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-646 468	-188 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		774 980	774 980
Betald skatt		3 999	-1 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>132 511</b>	<b>585 115</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 225	-9 866
Förändring av kortfristiga fordringar		6 923	-8 756
Förändring av leverantörsskulder		379 201	38 850
Förändring av kortfristiga skulder		8 942 992	17 283 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 463 852</b>	<b>17 888 413</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-9 000 000	-17 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 000 000</b>	<b>-17 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>463 852</b>	<b>388 413</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 267 796	3 879 383
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 731 648</b>	<b>4 267 796</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 513 226	2 440 476
P-plats och garage	135 290	151 305
Kabel-TV och bredband	117 096	117 096
Elavgifter	233 149	164 374
	<b>2 998 761</b>	<b>2 873 251</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	50 082	46 200
Trädgårdsskötsel	27 104	39 148
Kostnader i samband med städdagar	10 339	10 147
Städkostnader	74 824	67 404
Hyra av entrémattor	6 016	9 278
Snöröjning/sandning	32 625	28 188
Serviceavtal	15 865	0
Hisservice/besiktning	18 435	16 253
Bevakningskostnader	4 110	0
Reparationer	73 021	82 390
Hissreparationer	2 639	14 648
Planerat underhåll	393 750	5 400
Fastighetsel	675 503	751 006
Vatten och avlopp	96 808	86 406
Avfallshantering	101 588	100 465
Försäkringskostnader	96 159	88 648
Bredband	161 214	163 641
Förbrukningsinventarier	7 495	5 698
Förbrukningsmaterial	23 082	25 316
Systematiskt brandskyddsarbete	4 770	6 386
Hyra för kontorslokal	15 050	19 692
	<b>1 890 479</b>	<b>1 566 314</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsavgift	66 738	63 798
Bredband (föreningens eget)	2 898	0
Porto	1 584	330
Föreningsgemensamma kostnader	10 363	1 809
Revisionsarvode	23 313	20 000
Ekonomisk förvaltning	69 644	68 961
Bankkostnader	7 001	5 640
Konsultarvoden	15 397	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 660	5 580
Gåvor	964	922
Övriga förvaltningskostnader	1 591	3 809
	<b>205 153</b>	<b>170 849</b>

#### **Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	6 381	6 381
	<b>66 381</b>	<b>66 381</b>

#### **Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	95 625 000	95 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 625 000</b>	<b>95 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-7 865 935	-7 090 955
Årets avskrivningar	-774 980	-774 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 640 915</b>	<b>-7 865 935</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 984 085</b>	<b>87 759 065</b>

#### **Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald medlemsorganisation		0
Förutbetald fastighetsjour	6 627	4 110
Förutbetald kabel-TV	25 149	25 149
Förutbetald fastighetsförsäkring	40 978	24 719
Förutbetald försäkring Anticimex	0	12 075
Ekonomisk förvaltare	16 789	15 625
Förutbetald hyra lokal	0	1 669
Förutbetalt serviceavtal	0	3 011
Upplupna ränteintäkter	0	10 108
	<b>89 543</b>	<b>96 466</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,890	2025-09-25	9 900 000	9 900 000
Swedbank	4,497	2024-05-28	9 000 000	9 000 000
Swedbank	4,600	2024-06-19	8 200 000	8 200 000
Swedbank	2,280	2024-04-25	9 000 000	9 000 000
			<b>36 100 000</b>	<b>36 100 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-26 200 000	-17 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 26 200 000 kr  
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	121 672	73 234
Beräknad revision	17 500	17 500
Upplupen kostnad el belysning	81 250	29 690
Upplupen kostnad el uppvärmning	0	113 548
Upplupen fastighetskötsel	0	3 850
Förutbetalda avgifter och hyror	212 630	237 543
Upplupen kostnad städning	0	6 379
Upplupen kostnad avfallshantering	0	2 678
Upplupen kostnad reparationer	4 885	10 000
Upplupen kostnad bredband	322	0
	<b>438 259</b>	<b>494 422</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 746 321	39 746 321
	<b>39 746 321</b>	<b>39 746 321</b>

Täby

Göran Pettersson

Tommy Sjödin

Elisabet Gustafsson

Monica Törnquist

Gunilla Brandwold

Min revisionsberättelse har lämnats

Zinovea Vavolidu  
Godkänd revisor  
Brantz AB




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kyrkbypark.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-21 14:44:18

Dokumentet är undertecknat av:

 GUNILLA BRANDVOLD (19510303XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 09:15:41
 GÖRAN PETTERSSON (19460519XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 08:54:23
 ELISABET GUSTAFSSON (19470606XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 14:32:41
 TOMMY SJÖDIN (19480102XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 09:07:40
 Zinovea Vavolidu (19721116XXXX) Revisor	2024-05-21 14:44:18
 MONICA TÖRNQUIST (19470114XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 10:13:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kyrkbypark.pdf (180333 byte)

483A69E1243420EBE999DAC41D13B04D88CCBF6D3C3615C1D30AB673453C4083E251824687FCC28B2693  
464D8D99CA47A77FE09EC8C81A21C01D6403C3AB19F8

<https://esign.summera.support/verify>