

Årsredovisning

för

Brf Kälbyholm

716401-9452

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

HW

Styrelsen för Brf Kälbyholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kälby Vägsamfällighet. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar vägunderhåll.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Ingela Härén Uddin	Ordförande	2025
Tom Carlsson	Ledamot	2025
Christian Dimitrijevic	Ledamot	2025
Carola Tran	Ledamot	2025
Johan Persson	Ledamot	2025
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Mikael Pettersson	Suppleant	2025
Marcus Engström	Suppleant	2025

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (12) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Michele Klemets		2025

140

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 24 småhus. Fastigheten bebyggdes 1949.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	4 st
4 rum och kök	20 st

Total tomtarea	7 699 kvm
Total bostadsarea	1 716 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Eskilstuna Energi och Miljö
Bravida
Länsförsäkringar

Ekonomisk förvaltning
El, sophantering
El
Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 462 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med MARK gällande ekonomisk förvaltning som börjar gälla 2025-01-01.

Årsavgifter

Årsavgifterna planeras höja med 5 % i januari 2025.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Reparationer och underhåll

Radonsanering samt relining är utförda under året.

HU

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	29
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	31

Under året har 2 st (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 478	1 400	1 347	1 318
Resultat efter finansiella poster	0	-271	-139	25
Balansomslutning	3 442	3 418	3 660	3 942
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	835	798	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	97	97	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 113	6 185	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	6 113	6 185	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	131	-57	-	-
Energikostnad/kvm	223	214	-	-
Räntekänslighet i %	7	8	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter 1/1 2025 för att motverka ytterligare förlust kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	532 812	111 482	-7 876 047	-270 941
Balansering fg. års resultat			-270 941	270 941
Årets avs. till yttre fond		30 522	-30 522	
Årets disp. ur yttre fond		-62 500	62 500	
Årets resultat				<u>-462</u>
Eget kapital 2024-12-31	<u>532 812</u>	<u>79 504</u>	<u>-8 115 010</u>	<u>-462</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 146 988
Årets avsättning till fond	-30 522
Årets uttag ur fond	62 500
årets förlust	-462
	-8 115 472
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 115 472
	-8 115 472

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 478 270	1 400 315
Övriga rörelseintäkter		60	9 502
Summa rörelseintäkter		1 478 330	1 409 817
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-693 165	-947 321
Övriga externa kostnader	4	-228 714	-280 919
Personalkostnader och arvoden	5	-68 995	-55 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-162 900	-173 172
Summa rörelsekostnader		-1 153 774	-1 457 263
Rörelseresultat		324 556	-47 446
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 018	-223 495
Summa finansiella poster		-325 018	-223 495
Resultat efter finansiella poster		-462	-270 941
Årets resultat		-462	-270 941

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 439 491	2 602 391
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 439 491	2 602 391
Summa anläggningstillgångar		2 439 491	2 602 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 624
Övriga fordringar	8	13 499	22 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 085	30 997
Summa kortfristiga fordringar		36 584	65 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	966 225	751 005
Summa kassa och bank		966 225	751 005
Summa omsättningstillgångar		1 002 809	816 103
SUMMA TILLGÅNGAR		3 442 300	3 418 494

HKU

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		532 812	532 812
Fond för yttre underhåll		79 504	111 482
Summa bundet eget kapital		612 316	644 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 115 010	-7 876 047
Årets resultat		-462	-270 941
Summa fritt eget kapital		-8 115 472	-8 146 988
Summa eget kapital		-7 503 156	-7 502 694
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 661 499	6 745 047
Summa långfristiga skulder		6 661 499	6 745 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 828 548	3 868 548
Förskott från kunder		5 657	0
Leverantörsskulder		96 643	81 077
Aktuella skatteskulder		4 363	11 348
Övriga skulder	13	29 174	27 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	319 572	187 619
Summa kortfristiga skulder		4 283 957	4 176 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 442 300	3 418 494

140

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-462	-270 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		162 900	173 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		162 438	-97 769
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		28 515	-18 372
Förändring av kortfristiga skulder		147 815	152 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338 768	36 596
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-123 548	-123 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 548	-123 548
Årets kassaflöde		215 220	-86 952
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		751 005	837 957
Likvida medel vid årets slut		966 225	751 005

140

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3 % av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	50
Fastighetsförbättringar	30
Värmeanläggning	30
Sophus	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

HU

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	44 700	31 200
Årsavgifter bostäder	1 433 652	1 370 580
Öresutjämning	-82	-111
Avgiftsrabatt	0	-1 354
	1 478 270	1 400 315

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 590
Snöröjning och sandning	57 433	33 861
Rep bostäder	16 136	60 406
Rep gemensamma utr	16 961	39 124
Reparation VA/Sanitet	62 500	0
Fastighetsel	299 108	282 531
Vatten	83 206	85 428
Sophämtning	52 587	61 767
Fastighetsförsäkringar	31 864	29 190
Övrigt	13 209	3 092
Datakommunikation	840	0
Fastighetsavgift/skatt	30 522	30 552
Kälby Samfällighetsavgift	28 800	0
Trädgårdsskötsel	0	315 780
	693 165	947 321

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	11 106	0
Förbrukningsmaterial	1 769	0
Kreditupplysning	450	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	42 704	38 063
Övriga förvaltningskostnader	9 388	8 250
Bankkostnader	2 790	2 870
Övriga externa tjänster	150 800	151 000
Medlems-/föreningsavgift	4 730	4 730
Telekommunikation	0	71 280
Företagsförsäkringar	4 901	4 726
Inkasso/betalningsföreläggande	75	0
	228 713	280 919

HKU

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	47 500	42 498
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	16 495	13 353
Revisionsarvode	5 000	0
	68 995	55 851

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	7 335 538	7 335 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 335 538	7 335 538
Ingående avskrivningar	-4 733 147	-4 559 975
Årets avskrivningar	-162 900	-173 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 896 047	-4 733 147
Utgående redovisat värde	2 439 491	2 602 391
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	2 574 000	2 574 000
	10 174 000	10 174 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 629	4 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 629	4 629
Ingående avskrivningar	-4 629	-4 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 629	-4 629
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 499	9 660
Ej redovisade kvitton	0	12 817
	13 499	22 477

IHU

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt fastighetspremie	23 085	20 321
Förutbetald förvaltningsarvode		10 676
	23 085	30 997

Not 10 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	868 787	751 005
Transaktionskonto Swedbank	97 438	0
	966 225	751 005

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,060	2030-06-01	193 762	207 126
Handelsbanken	1,6100	2026-01-30	4 009 750	4 052 750
Handelsbanken	4,160	2028-06-01	2 541 535	2 568 719
Handelsbanken	3,750	2025-03-03	1 870 000	1 890 000
Handelsbanken	4,00	2025-01-30	1 875 000	1 895 000
			10 490 047	10 613 595

Amorteringar enligt avtal 123 548

Långfristig del: 6 661 499kr

Kortfristig del: 3 868 548 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 9 872 307 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 303 000	11 303 000
	11 303 000	11 303 000

IKU

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	1 446
Personalskatt	14 250	12 750
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	14 924	13 353
	29 174	27 549

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 967	7 393
Förutbetalda intäkter	97 438	124 325
Upplupen elkostnad	37 025	43 747
Upplupen renhållningskostnad	4 068	4 894
Upplupen vatten/avloppskostnad	7 074	7 260
Upplupen kostnad relining	150 000	
	319 572	187 619

140

Eskilstuna 2025-

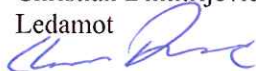
Ingela Härén Uddin
Ordförande



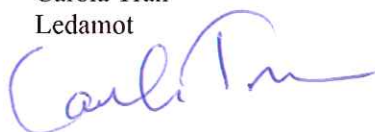
Tom Carlsson
Ledamot



Christian Dimitrijevic
Ledamot



Carola Tran
Ledamot



Johan Persson
Ledamot

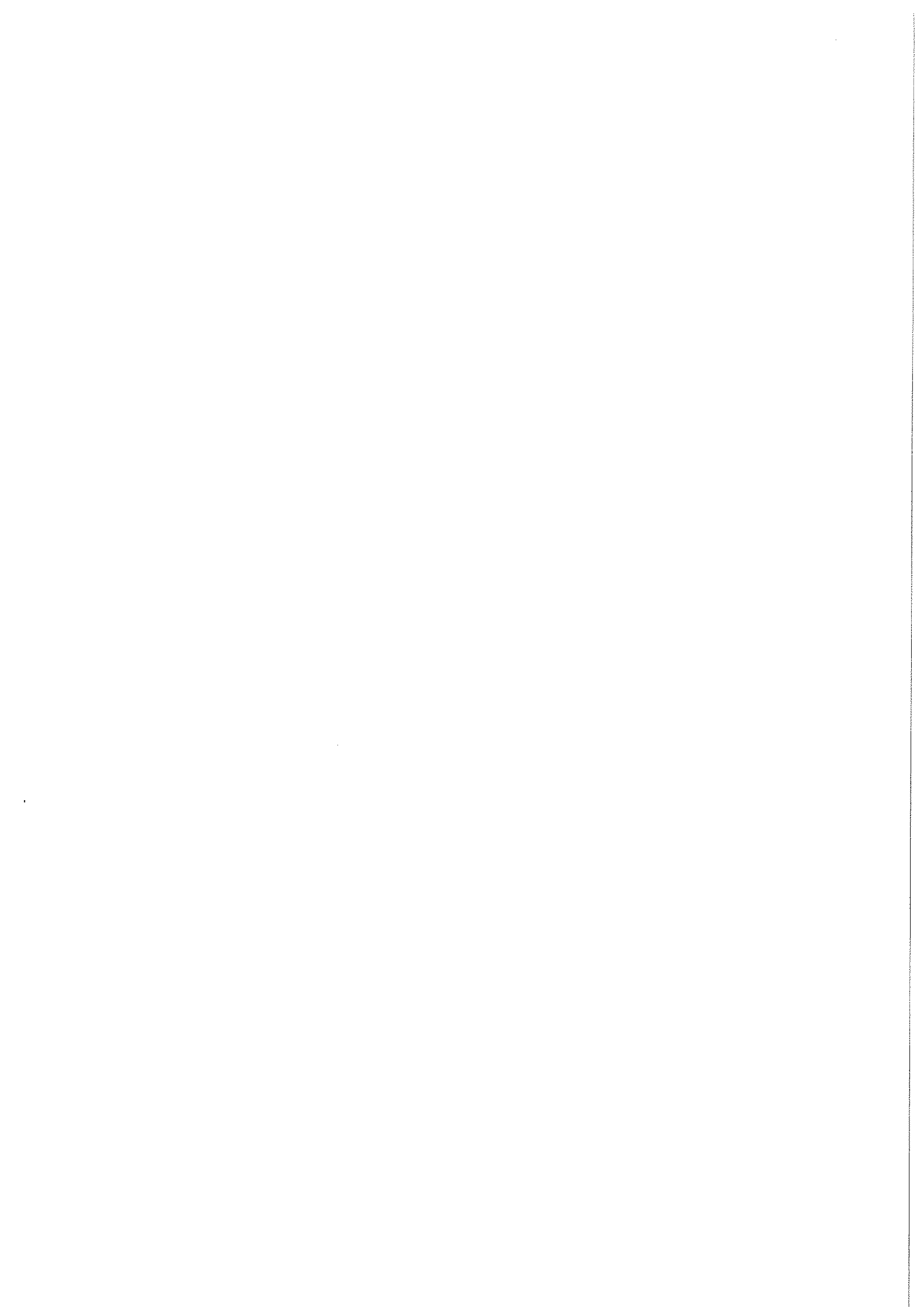


Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-07

Michele Klemets
Revisor



IHU



Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Kälbyholm med org.nr 716401-9452 avseende verksamhetsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen.

Jag har granskat räkenskaperna i resultaträkningen, balansräkningen och årsredovisningen och kontrollerat att dessa stämmer. Vid granskningen har det ej framkommit skäl till anmärkning.

Min bedömning är att verksamheten har genomförts i enlighet med stadgarna.

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Eskilstuna 2025-03-07

Michele Klemets

Michele Klemets

1170