

Årsredovisning

för

Brf Kälbyholm

716401-9452

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Kälbyholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Kimi Dimitrijevic	Ordförande	2024
Carola Matsson	Ledamot	2024
Micael Peterson	Ledamot	2024
Tom Carlsson	Ledamot	2024
Marcus Christensen	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Ingela Härén Uddin	Suppleant	2024
--------------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet.
- Styrelsen har under året hållit 12 st (11) 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.

Ordinarie revisorer

Michele Klemets	2024
-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 24 småhus. Fastigheten bebyggdes 1949.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	2 st
4 rum och kök	21 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	Ekonomisk förvaltning
Eskilstuna Energi och Miljö	El, sophantering
Bravida	El
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 270 941 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna har gjorts med 2% i januari 2023. Årsavgifterna planeras höja med 5 % i januari 2024 samt p-plats el ökar med 50 kr.

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

Reparationer och underhåll

Filterbyte i friskluftsventiler har gjorts. Mindre ombyggnad av pannrum utfört av BJ Värme samt återställande efter vattenskada och dränering övre gård.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	35
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	29

Under året har 2 st (3) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 400	1 347	1 318	1 301
Resultat efter finansiella poster	-271	-139	25	147
Balansomslutning	3 418	3 660	3 942	3 962
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	798	-	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	97	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 185	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	6 185	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	-57	-	-	-
Energikostnad/kvm	214	-	-	-
Räntekänslighet i %	8	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	532 812	80 960	-7 706 501	-139 024
Balansering fg. års resultat		0	-139 024	139 024
Årets avs. till yttre fond		30 522	-30 522	
Årets resultat				-270 941
Eget kapital 2023-12-31	532 812	111 482	-7 876 047	-270 941

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Brf Kälbyholm
Org.nr 716401-9452

5 (15)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 845 525
Årets avsättning till fond	-30 522
Årets och fg års uttag ur fond	0
årets förlust	-270 941
	-8 146 988

behandlas så att

i ny räkning överföres

-8 146 988
-8 146 988

Brf Kälbyholm
Org.nr 716401-9452

6 (15)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 400 315	1 346 676
Övriga rörelseintäkter		9 502	0
Summa rörelseintäkter		1 409 817	1 346 676
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-947 321	-953 332
Övriga externa kostnader	4	-280 919	-96 207
Personalkostnader och arvoden	5	-55 851	-79 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-173 172	-183 605
Summa rörelsekostnader		-1 457 263	-1 312 850
Rörelseresultat		-47 446	33 826
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 495	-172 851
Summa finansiella poster		-223 495	-172 851
Resultat efter finansiella poster		-270 941	-139 025
Årets resultat		-270 941	-139 024

Brf Kälbyholm
Org.nr 716401-9452

7 (15)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	2 602 391	2 775 563
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 602 391	2 775 563

Summa anläggningstillgångar		2 602 391	2 775 563
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		11 624	2 467
Övriga fordringar	8	22 477	15 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 997	28 268
Summa kortfristiga fordringar		65 098	46 726

Kassa och bank

Kassa och bank	10	751 005	837 957
Summa kassa och bank		751 005	837 957

Summa omsättningstillgångar		816 103	884 683
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		3 418 494	3 660 246
-------------------------	--	------------------	------------------

Brf Kälbyholm
Org.nr 716401-9452

8 (15)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	532 812	532 812
Fond för yttre underhåll	111 482	80 960
Summa bundet eget kapital	644 294	613 772

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 876 047	-7 706 501
Årets resultat	-270 941	-139 024
Summa fritt eget kapital	-8 146 988	-7 845 525

Summa eget kapital	-7 502 694	-7 231 753
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 745 047	8 044 876
Summa långfristiga skulder		6 745 047	8 044 876

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 868 548	2 692 267
Leverantörsskulder		81 077	1 309
Aktuella skatteskulder		11 348	6 740
Övriga skulder	13	27 549	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	187 619	146 671
Summa kortfristiga skulder		4 176 141	2 847 123

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 418 494	3 660 246
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-270 941

-139 024

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

173 172

183 605

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-97 769

44 581

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-18 372

-694

Förändring av kortfristiga skulder

152 737

-19 946

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-36 596

-23 941

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

-86 952

-99 607

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

837 957

937 564

Likvida medel vid årets slut

751 005

837 957

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	31 200	7 800
Årsavgifter bostäder	1 370 580	1 338 869
Öresutjämning	-111	7
Avgiftsrabatt	-1 354	0
	1 400 315	1 346 676

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 590	26 925
Snöröjning och sandning	33 861	0
Rep bostäder	60 406	17 668
Rep gemensamma utr	39 124	239 548
Underh gemensamma utr	0	227 625
Fastighetsel	282 531	214 295
Vatten	85 428	74 119
Sophämtning	61 767	63 482
Fastighetsförsäkringar	29 190	28 237
Övrigt	3 092	9 065
Fastighetsavgift/skatt	30 552	28 368
Samfällighetsavgift	0	24 000
Trädgårdsskötsel	315 780	0
	947 321	953 332

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	4 056
Förbrukningsmaterial	0	2 051
Förvaltningsarvode, grundavtal	38 063	37 325
Ersättningar till revisor	0	14 250
Övriga förvaltningskostnader	8 250	29 450
Bankkostnader	2 870	1 931
Övriga externa tjänster	151 000	2 414
Medlems-/föreningsavgift	4 730	4 730
Telekommunikation	71 280	0
Företagsförsäkringar	4 726	0
	280 919	96 207

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	42 498	60 650
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	13 353	19 056
	55 851	79 706

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	7 335 538	7 335 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 335 538	7 335 538
Ingående avskrivningar	-4 559 975	-4 376 370
Årets avskrivningar	-173 172	-183 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 733 147	-4 559 975
Utgående redovisat värde	2 602 391	2 775 563
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

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 660	4 567
Ej redovisade kvitton	12 817	11 424
	22 477	15 991

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt fastighetspremie	20 321	18 660
Förutbetald förvaltningsarvode	10 676	9 608
	30 997	28 268

Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	751 005	837 957
	751 005	837 957

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,060	2030-06-01	207 126	220 490
Handelsbanken	1,6100	2026-01-30	4 052 750	4 095 750
Handelsbanken	4,160	2028-06-01	2 568 719	2 595 903
Handelsbanken	2,830	2024-06-01	1 890 000	1 915 000
Handelsbanken	0,810	2024-07-30	1 895 000	1 910 000
			10 613 595	10 737 143

Amorteringar enligt avtal 123 548

Långfristig del: 6 745 047kr
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 9 995 855 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 303 000	11 303 000
	11 303 000	11 303 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 446	136
Personalskatt	12 750	0
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	13 353	0
	27 549	136

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 393	7 509
Förutbetalda intäkter	124 325	99 139
Upplupen elkostnad	43 747	28 551
Upplupen renhållningskostnad	4 894	5 106
Upplupen vatten/avloppskostnad	7 260	6 366
	187 619	146 671

Eskilstuna



Micael Pettersson
Ordförande



Tom Carlsson
Ledamot



Christian Dimitrijevic
Ledamot



Carola Tran
Ledamot



Marcus Engström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Michele Klemets
Revisor

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Kälbyholm med org.nr 716401-9452 avseende verksamhetsåret 2023.

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 2024-04-19



Michele Klemets