

Årsredovisning 2024

Brf Kåbo 49:20

769627-4591



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kåbo 49:20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 49:20	2014	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 8 bostadsrätter om totalt 340 kvm och 3 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 355 kvm.

Styrelsens sammansättning

Otto Joakim Martinsson Holmdahl	Ordförande
Clara Alneskog	Styrelseledamot
Elisabet Lidholm	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Ing-Mari Dohlk Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Radonmätning samt kontroll tak
- 2023** ● Radonmätning
- 2017** ● 2017: Dränering av husgrund 2017: Byte av avloppsrör till källaren och ut till gatan 2017: Ventilation i källaren 2017: Målning av väggar och byta av golv i hyresrätt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötsel Sommaro Fastighetstjänst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omsättning av lån till ej bundna samt diskussion om räntor med banken.

Bytt hyresgäst i uthyrnings lägenhet.

Kontrollerat status av taket.

Inlett diskussion om en underhållsplan.

Inköpt avfuktare till tvättstugan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 11 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	535	486	397	400
Resultat efter fin. poster	-69	22	-49	20
Soliditet (%)	77	76	75	75
Yttre fond	547	566	508	450
Taxeringsvärde	12 131	12 131	12 131	9 149
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 108	1 023	979	992
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,1	61,1	72,7	73,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 126	15 006	16 421	16 601
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 739	12 470	14 635	14 796
Sparande per kvm totalyta, kr	241	715	320	529
Elkostnad per kvm totalyta, kr	226	125	121	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	65	193	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	53	78	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	383	243	391	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	1,62	1,43	1,04
Räntekänslighet (%)	12,74	14,66	16,77	16,74

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 25 063 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 150	-	-	15 150
Fond, yttre underhåll	566	-	-20	547
Direkt kapitaltillskott	1 188	-	-	1 188
Balanserat resultat	-2 419	22	20	-2 378
Årets resultat	22	-22	-69	-69
Eget kapital	14 507	0	-69	14 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 378
Årets resultat	-69
Totalt	-2 448
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	58
Balanseras i ny räkning	-2 506
	-2 448

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	535	486
Övriga rörelseintäkter	3	-0	8
Summa rörelseintäkter		535	494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-257	-227
Övriga externa kostnader	9	-39	-16
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155	-155
Summa rörelsekostnader		-451	-397
RÖRELSERESULTAT		84	97
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153	-75
Summa finansiella poster		-153	-75
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69	22
ÅRETS RESULTAT		-69	22

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	18 434	18 588
Summa materiella anläggningstillgångar		18 434	18 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 434	18 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga fordringar	12	193	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18	13
Summa kortfristiga fordringar		215	403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		215	403
SUMMA TILLGÅNGAR		18 649	18 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 338	16 338
Fond för yttre underhåll		547	566
Summa bundet eget kapital		16 885	16 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 378	-2 419
Årets resultat		-69	22
Summa fritt eget kapital		-2 448	-2 398
SUMMA EGET KAPITAL		14 437	14 507
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 167	4 427
Leverantörsskulder		3	0
Skatteskulder		4	2
Övriga kortfristiga skulder		-2	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	40	58
Summa kortfristiga skulder		4 212	4 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 649	18 991

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84	97
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155	155
	239	251
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-166	-90
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73	161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7	4
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80	153
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4	0
Amortering av lån	-264	-418
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260	-417
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180	-264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	390	654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	210	390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kåbo 49:20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	273	273
Hysesintäkter, bostäder	78	78
Hysesintäkter, lokaler	120	80
Hysesintäkter, p-platser	10	10
Kabel-TV/Bredband	29	29
El	25	16
Övriga intäkter	0	0
Summa	535	486

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	8
Summa	-0	8

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49	3
Städning	0	5
Trädgårdsarbete	7	4
Snöskottning	11	0
Övrigt	0	1
Summa	66	12

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2
VA	6	0
Fönster	1	0
Summa	7	2

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	0	11
Gård/markytor	0	67
Summa	0	78

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	80	44
Uppvärmning	29	23
Vatten	27	19
Sophämtning	4	4
Summa	140	90

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8	10
Bredband	32	32
Fastighetsskatt	4	2
Summa	44	44

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8	1
Övriga förvaltningskostnader	20	4
Ekonomisk förvaltning	10	10
Summa	39	16

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	75
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	153	75

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 097	20 097
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 097	20 097
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 509	-1 354
Årets avskrivning	-155	-155
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 664	-1 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 434	18 588
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 622</i>	<i>4 622</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 589	8 589
Taxeringsvärde mark	3 542	3 542
Summa	12 131	12 131

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	-18	0
Summa	-17	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	4	4
El	6	0
Försäkringspremier	2	3
Vatten	-0	-0
Bredband	3	3
Förvaltning	3	3
Summa	18	13

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-28	3,95 %	776	990
Stadshypotek	2025-04-01	3,70 %	2 531	2 567
Stadshypotek	2025-04-01	3,70 %	860	869
Summa			4 167	4 427
Varav kortfristig del			4 167	4 427

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 770 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
El	0	3
Utgiftsräntor	-10	2
Vatten	0	2
Förutbetalda avgifter/hyror	42	42
Beräknat revisionsarvode	8	8
Summa	40	58

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 260	6 260

Underskrifter

Uppsala, 2025-05-21

Ort och datum

Clara Alneskog

Clara Alneskog
Styrelseledamot

Elisabet Lidholm 2025-05-21

Elisabet Lidholm
Styrelseledamot

[Signature] 2025-05-21

Otto Joakim Martinsson Holmdahl
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21

[Signature]

Ing-Mari Dohlk
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Kåbo 49:20, 769627-4591

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kåbo 49:20 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 250515

**Ing-Mari
Dohlk**

Digitalt signerad av Ing-Mari Dohlk
DN: cn=Ing-Mari Dohlk, c=SE,
o=Uppsala universitet, ou=CFV,
email=ing-mari.dohlk@uu.se
Datum: 2025.05.15 12:25:23
+02'00'

Ing-Mari Dohlk

Revisor i Brf Kåbo 49:20

Röstberättigade

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
1001A	Banérgatan 22	Camilla Alneskog Henrik Sandelius Alneskog Clara Alneskog	☐	☐
1001B	Banérgatan 22	Otto Joakim Martinsson Holmdahl	☐	☐
1002A	Banérgatan 22	Bammen AB	☐	☐
1002B	Banérgatan 22	Elisabet Lidholm	☐	☐
1101A	Banérgatan 22	Julia Adebäck Johan Adebäck Karin Elisabeth Björnsdotter Adebäck	☐	☐
1101B	Banérgatan 22	Johan Sigeman Birgitta Sigeman	☐	☐
1102A	Banérgatan 22	Albin Lindgren Stefan Lindgren Anneli Lindgren	☐	☐
1102B	Banérgatan 22	Catrin Nehrman Hans Nehrman Linnea Nehrman	☐	☐

