

Årsredovisning 2024

Brf Kålltorp 81:2

769607-2433



 nabo

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 81:2	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 451 kvm och 2 lokaler om 254 kvm. Byggnadernas totalyta är 705 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hugh O'connor	Ordförande	
Hanna Schön	Styrelseledamot	Kassör
Gugge Alkman	Styrelseledamot	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse, Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Daniela Jonsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Dränering på entrésidan samt vid parkeringsplats
- 2023** ● Tak. Byta av läkt, papp och takpannor efter upptäckt läckage i tak. Målning och byte av panel på takkupor.
● Byte av torktumlare
● Fönster. Två fönster i söder har bytts ut.
● Fasad (träfasad anlagd 2001). Byte av dåliga brädor och ommålning V och Ö
- 2022** ● Relineing. Två vertikala stammar i trapphus C, byte av 90 m spillvattenledning i bottenplattan
- 2015** ● Byte av ventilpar i värmesystemet
- 2011** ● Grundsockel (putsad betong, original). Nedtagning gammal puts och omputsning halva huset
- 2010** ● Fasad (träfasad anlagd 2001). ommålning
● Installation ny tilluftsventiler
- 2009** ● Tvättmaskin
- 2008** ● Grunddränering, tegelrör (org.), ny plaströr och Isodränskiva. Omdränering N, V sidorna, ny skygatt i gångbana.
- 2007** ● Ny radiator i Lgh 6.
● Elarbete Café: förnyelse av elcentral, mätartavla, vägguttag, strömbrytare etc.
- 2006** ● Tvättmaskin och torktumlare
- 2004** ● Tak (pannor med tjock takpapp). Översyn mer erfodeligt byte av läkt och pannor
- 2002** ● Belysning i trapphusuppgångar. Installation av tidsautomatik i tre uppgångar
- 2001** ● Fönster, aluminium
● Dörrar port
● El-stammar

Planerade underhåll

- 2025** ● Färdigställning av dräneringsarbete med stenläggning vid entréerna och parkering.

Avtal med leverantörer

Byte av fönster	Gråsund bygg och entrepenad
Byte av tak och målning av fasad V, Ö	Wästgöta Entreprenad
Dränering	PW Schakt och dränering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi tog ett lån för att bekosta dränering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 30%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 10 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	709 011	621 360	588 955	465 643
Resultat efter fin. poster	-462 420	-1 270 668	-651 370	52 068
Soliditet (%)	47	52	61	70
Yttre fond	-	282 400	282 400	-
Taxeringsvärde	12 448 000	12 448 000	12 448 000	11 923 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	549	423	431	421
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,4	30,6	33	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 910	9 173	8 029	6 858
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 340	5 868	5 136	4 387
Sparande per kvm totalyta, kr	340	19	0	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	47	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	140	109	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	68	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	230	204	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,52	4,56	2,00	1,30
Räntekänslighet (%)	18,04	23,68	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen behövde ta ett låna för att finansiera dräneringsarbetet vid entréerna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 783 595	-	-	6 783 595
Fond, yttre underhåll	282 400	-	-282 400	0
Balanserat resultat	-1 112 701	-1 270 668	282 400	-2 100 969
Årets resultat	-1 270 668	1 270 668	-462 420	-462 420
Eget kapital	4 682 626	0	-462 420	4 220 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 100 969
Årets resultat	-462 420
Totalt	-2 563 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	282 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-282 400
Balanseras i ny räkning	-2 563 388
	-2 563 388

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	709 011	621 360
Övriga rörelseintäkter	3	105 636	-3
Summa rörelseintäkter		814 647	621 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-903 108	-1 565 493
Övriga externa kostnader	9	-42 014	-41 439
Personalkostnader	10	-14 713	-27 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 496	-80 496
Summa rörelsekostnader		-1 040 330	-1 715 282
RÖRELSERESULTAT		-225 683	-1 093 925
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		930	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-237 666	-177 035
Summa finansiella poster		-236 736	-176 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-462 420	-1 270 668
ÅRETS RESULTAT		-462 420	-1 270 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 753 758	8 834 254
Summa materiella anläggningstillgångar		8 753 758	8 834 254
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 753 758	8 834 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 989
Övriga fordringar	13	42	61 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 058	35 886
Summa kortfristiga fordringar		39 100	100 338
Kassa och bank			
Kassa och bank		159 036	148 159
Summa kassa och bank		159 036	148 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		198 136	248 497
SUMMA TILLGÅNGAR		8 951 894	9 082 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 783 595	6 783 595
Fond för yttre underhåll		0	282 400
Summa bundet eget kapital		6 783 595	7 065 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 100 969	-1 112 701
Årets resultat		-462 420	-1 270 668
Summa fritt eget kapital		-2 563 388	-2 383 369
SUMMA EGET KAPITAL		4 220 207	4 682 626
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 469 500	4 137 000
Leverantörsskulder		67 517	90 326
Skatteskulder		1 651	1 323
Övriga kortfristiga skulder		20 762	20 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 257	151 359
Summa kortfristiga skulder		4 731 687	4 400 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 951 894	9 082 751

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-225 683	-1 093 925
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	80 496	80 496
	-145 187	-1 013 429
Erhållen ränta	930	292
Erlagd ränta	-231 175	-170 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-375 433	-1 184 075
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 238	-78 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 429	121 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-321 623	-1 140 998
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	430 000	600 000
Amortering av lån	-97 500	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	332 500	516 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 877	-624 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	148 159	773 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	159 036	148 159

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Källtorp 81:2 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, kabel-tv, 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	100 år
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	247 704	190 548
Hysesintäkter, lokaler	453 587	425 924
Hysesintäkter, p-platser	7 720	6 748
Intäktsreduktion	0	-1 860
Summa	709 011	621 360

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Övriga intäkter	98	0
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Försäkringsersättning	105 538	0
Summa	105 636	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1 078
Besiktning och service	4 824	0
Trädgårdsarbete	566	109
Övrigt	0	1 381
Summa	5 390	2 568

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	0	6 180
Lokaler	0	2 036
Tvättstuga	0	31 252
VA	9 432	2 669
Fönster	0	60 121
Summa	9 432	102 258

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
VA	366 117	0
Tak	255 538	1 203 875
Summa	621 655	1 203 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	15 042	15 186
Uppvärmning	100 805	98 921
Vatten	47 957	48 268
Sophämtning	14 992	15 435
Summa	178 796	177 809

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 349	33 778
Kabel-TV	16 212	11 576
Bredband/Kabeltv	954	637
Fastighetsskatt	33 320	32 992
Summa	87 835	78 983

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	7 577	7 617
Förbrukningsmaterial	519	0
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	28 917	28 821
Summa	42 014	41 439

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	10 000	20 000
Sociala avgifter	4 713	7 854
Summa	14 713	27 854

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	237 655	176 853
Övriga räntekostnader	11	182
Summa	237 666	177 035

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 363 660	10 363 660
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 363 660	10 363 660
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 529 406	-1 448 910
Årets avskrivning	-80 496	-80 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 609 902	-1 529 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 753 758	8 834 254
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 314 145</i>	<i>2 314 145</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 283 000	6 283 000
Taxeringsvärde mark	6 165 000	6 165 000
Summa	12 448 000	12 448 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42	128
Övriga fordringar	0	61 335
Summa	42	61 463

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 204	0
Försäkringspremier	25 531	24 583
Kabel-TV	4 073	4 053
Förvaltning	7 250	7 250
Summa	39 058	35 886

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,91 %	1 256 000	1 256 000
Swedbank	2025-03-28	3,91 %	1 639 000	1 693 000
Swedbank	2025-03-28	3,96 %	552 000	588 000
Swedbank	2025-01-28	3,71 %	592 500	600 000
Swedbank	2025-03-28	3,39 %	430 000	0
Summa			4 469 500	4 137 000
Varav kortfristig del			4 469 500	4 137 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 839 500 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 249	1 135
El	3 216	730
Uppvärmning	12 291	15 799
Utgiftsräntor	17 635	11 144
Vatten	4 011	3 352
Styrelsearvode	20 000	10 000
Sociala avgifter	6 284	3 142
Förutbetalda avgifter/hyror	107 571	106 057
Summa	172 257	151 359

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000

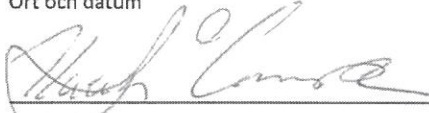
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 13%.

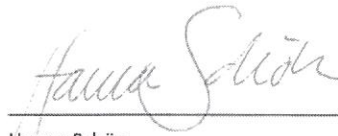
Underskrifter

Göteborg, 2025 - 04 - 14

Ort och datum



Hugh O'Connor
Ordförande

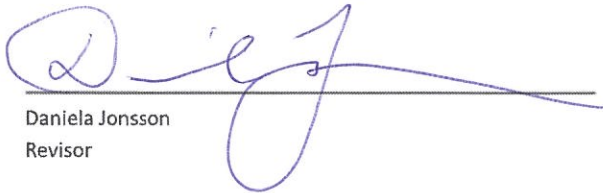


Hanna Schön
Styrelseledamot, Kassör



Gugge Alkman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 15



Daniela Jonsson
Revisor