



Årsredovisning

för

BRF KALVATÄPPAN

769630-7771

Styrelsen för bostadsrätt KALVATÄPPAN får härmed ange årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7
Tilläggsupplysningar	10

Verksamhetsåret
Datum

2024-01-01 -- 2024-12-31
2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen KALVATÄPPAN är en äkta bostadsrättsförening, nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 2019-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen äger fastigheten Kristianstad Åhus 558:96 med adress Sjögatan 44A-E, 46A-D, 48A-F, 50A-D, 296 31 Åhus. Fastigheten innehåller 19 småhuslägenheter. Byggnaderna uppfördes 2006. Tomtarealen uppgår till 6177 kvm och bostadsrättsytan är 1694 kvm, hyresrättsytan är 210 kvm.

Taxeringsvärdet är 40 777 000 kr, varav byggnad 22 016 000 kr och mark 18 761 000 kr.

Kalvtäppan har en uppdaterad underhållsplan. De gemensamma utrymme är garage, parkering, driftsutrymme och miljöhäus.

Styrelse

Ordinarie

Daniel Andersson

Olle Friberg

Tomas Hjärne

Patrik Jogby

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Styrelsen för bostadsrätt KALVATÄPPAN får härmed ange årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 443 485 kr	2 622 396 kr	2 105 754 kr	2 448 680 kr	1 956 838 kr
Resultat efter finansiella poster	- 436 387 kr -	396 726 kr -	221 786 kr	83 155 kr -	499 098 kr
Rörelseresultat	519 202 kr	477 749 kr	353 477 kr	533 691 kr	21 159 kr
Balansomslutning	51 900 159 kr	52 698 444 kr	53 625 525 kr	52 964 770 kr	53 310 272 kr
Fond för yttre underhåll	632 748 kr	773 728 kr	373 728 kr	132 274 kr	132 274 kr
Soliditet, %	47%	47%	47%	44%	44%
Kassalikviditet, %	282%	379%	338%	282%	303%
Årsavgift/kvm för bostadsrätt	1 209 kr	1 246 kr*	- kr	- kr	- kr
Skuldsättning/kvm	14 108 kr	14 297 kr	14 485 kr	15 475 kr	15 710 kr
Sparande/kvm	- 42 kr -	20 kr	76 kr	234 kr -	70 kr
Räntekänslighet	11	13	24	26	27
Energikostnad/kvm	242 kr	269 kr	280 kr	220 kr	169 kr
Årsavgifterna i %	84%	81%	54%	45%	

* Årsavgift inkluderar bidrag för laddstolpar

Verksamhetsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31
Datum 2024-12-31

Förändring i Eget Kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 954 599 kr	734 388 kr	1 263 460 kr	396 726 kr
Medlemsinsats under året				
Disp enl stämma		- kr	396 726 kr	396 726 kr
Reservering underhållsfond		150 000 kr	150 000 kr	
lanspråktagande underhållsfond		- 251 640 kr	251 640 kr	
Årets resultat			-	436 387 kr
Belopp vid årets utgång	25 954 599 kr	632 748 kr	1 558 546 kr	436 387 kr

Resultatdisposition

Styrelsens föreslår att disponera resultatet enligt följande

Balanserat resultat	-	1 558 546 kr
Årets resultat	-	436 387 kr
Summa	-	1 994 933 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	-	150 000 kr
Att balansera i ny räkning	-	1 994 933 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Kassaflöde	2024	2023
Rörelseresultat	519 202	477 749
Avskrivningar	355 844	358 347
Erlagd ränta	-985 171	-894 272
Erhållen ränta	29 582	19 798
	-80 543	-38 378
Ökn/minsk övriga kortfr. Fordringar	-7 873	2 234
Ökn/minsk kortfristiga skulder	-3 042	-171 499
	-91 458	-207 643
Medlemsinsatser	0	0
Amortering av lån	-358 856	-358 856
Årets kassaflöde	-450 314	-566 499
Likvida medel vid årets början	1 679 483	2 245 982
Likvida medel vid årets slut	1 229 169	1 679 483

Verksamhetsåret
Datum

2024-01-01 -- 2024-12-31
2024-12-31

Ekonomi under året

Föreningen har en förlust år 2024 på 436 387kr.

Det som påverkat resultatet stort under året är höga räntekostnader. Föreningen kommer att höja avgiften det kommande året med 3%. Föreningen har inga större underhållskostnader under kommande år.

Händelser under året

Byte av värmepumpar i två lägenheter till en kostnad av 168 550 kr

Målning av entrédörrar, 44 058 kr

Reparation av värmepumpar, 17 642 kr

Ny diskmaskin, 11 077 kr

Linjemålning, 10 313 kr

Avtal med leverantörer

Fasab Fastighetsskötsel AB

Enkla Elbolaget

100% Rent vatten

BRF Kalvatäppan var vid årets början 24 medlemmar och vid årets slut 24.

UNDERHÅLLSPLAN	Intervall	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2040
Måla linjemarkering på P-platser.	12-15år						7 000
Ev. justering av ytterdörrar.	20år		45 000				
Byte av fläkt i soprummen.	20år	20 000					
Spolning av spillvattenledningar.	10år		30 000				35 000
Spolning av avloppsstammar/rör per lägenhet.	10år		25 000				30 000
Renovering av frånluftsvärmepumpar.	Löpande	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	50 000
Byte av frånluftsvärmepumpar.	Löpande / 20år						2 200 000
Tvätta takpannor och plåttak	8-10år				100 000		120 000
Byte av träpanel.	8-10år				180 000		180 000
Målning av träpanel.	8-10år				600 000		650 000
Justering av betongpannor.	20år		20 000				
Målning av stuprörsanslutningar.	10år					150 000	
Måla takplåt.	30år					150 000	
Måla trädörrar.	8-10år			75 000			
Ev. byte av belysningsarmaturer.	30år						240 000
Byta metallgrind.	30år						75 000
Byta stuprörsanslutning/vandalrör.	30år						125 000
Byta trädörrar.	30år						760 000
Ev. lägga om / reparera asfalt.	30år						200 000
Summa:		40 000	140 000	95 000	900 000	320 000	4 672 000

Verksamhetsåret
Datum

2024-01-01 -- 2024-12-31
2024-12-31

Resultaträkning

Not

2024

2023

24-01-01--24-12-31

23-01-01--23-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Årsavgift

2 047 391 kr

2 111 468 kr

Hysesintäkter

368 728 kr

350 317 kr

Övriga rörelseintäkter

27 366 kr

160 611 kr

Summa rörelseintäkter

1

2 443 485 kr

2 622 396 kr

Rörelsekostnader

Drift

2

-

910 855 kr -

1 108 828 kr

Fastighetsförvaltning

3

-

601 627 kr -

621 492 kr

Förvaltningskostnader

4

-

55 957 kr -

55 980 kr

Avskrivningar

-

355 844 kr -

358 347 kr

Summa rörelsekostnader

-

1 924 283 kr -

2 144 647 kr

Rörelseresultat

519 202 kr

477 749 kr

Finansiella poster

Ränteintäkter

29 582 kr

19 797 kr

Räntekostnader

-

985 171 kr -

894 272 kr

Summa finansiella poster

-

955 589 kr -

874 475 kr

Resultat efter finansiella poster

-

436 387 kr -

396 726 kr

Årets resultat

-

436 387 kr -

396 726 kr

Verksamhetsåret
Datum

2024-01-01 -- 2024-12-31
2024-12-31

Balansräkning	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	50 641 651 kr	50 997 495 kr
Summa anläggningstillgångar		50 641 651 kr	50 997 495 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Föreningskonto		425 307 kr	660 546 kr
Sparkonto		803 862 kr	1 018 937 kr
Kundfordringar		11 829 kr	1 796 kr
Skattekonto		870 kr	671 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	16 640 kr	18 999 kr
Summa omsättningstillgångar		1 258 508 kr	1 700 949 kr
SUMMA TILLGÅNGAR		51 900 159 kr	52 698 444 kr
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 954 599 kr	25 954 599 kr
Yttre underhållsfond	7	632 748 kr	734 388 kr
Summa bundet eget kapital		26 587 347 kr	26 688 987 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-	1 558 546 kr -	1 263 460 kr
Årets resultat	-	436 387 kr -	396 726 kr
Summa fritt eget kapital	-	1 994 933 kr -	1 660 186 kr
Summa eget kapital		24 592 414 kr	25 028 801 kr
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	26 861 784 kr	27 220 640 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 336 kr	102 131 kr
Skatteskuld		- kr	- kr
Beräknad fastighetsavgift		183 585 kr	- kr
Arbetsgivaravgift		755 kr	755 kr
Övriga kortfristiga skulder	9	179 285 kr	346 117 kr
Summa kortfristiga skulder		445 961 kr	449 003 kr
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 900 159 kr	52 698 444 kr

Verksamhetsåret
Datum

2024-01-01 -- 2024-12-31
2024-12-31

Noter

Upplysningar till enskilda poster

		2024	2023
Not 1	Summa rörelseintäkter		
	Årsavgifter bostäder	2 047 391 kr	2 111 468 kr
	Hysesintäkter p-platser, garage mm	368 728 kr	350 317 kr
	Övriga intäkter	1 600 kr	
	Elintäkt	25 766 kr	2 787 kr
	Elstöd		157 824 kr
			- kr
		2 443 485 kr	2 622 396 kr
Not 2	Drift kostnader		
	El	401 087 kr	459 242 kr
	Vatten och avlopp	60 011 kr	53 129 kr
	Sophämtning	53 223 kr	54 846 kr
	Reparation och underhåll av fastighet	396 534 kr	541 611 kr
		910 855 kr	1 108 828 kr
Not 3	Fastighetsförvaltning		
	Försäkringspremier	38 883 kr	36 180 kr
	Fastighetsskötsel och förvaltning	77 635 kr	125 855 kr
	Tomträttsavgäld/arrende	198 595 kr	214 838 kr
	Markunderhåll - snöröjning, sopning, ogräs	72 900 kr	29 584 kr
	Övriga förvaltningskostnader	1 839 kr	3 104 kr
	Kommunal fastighetsavgift	182 417 kr	179 045 kr
	IT tjänster	7 944 kr	11 400 kr
	Bankkostnader	6 414 kr	5 667 kr
	Admin.förvaltning	15 000 kr	15 819 kr
		601 627 kr	621 492 kr

Verksamhetsår		2024-01-01 -- 2024-12-31	
Datum		2024-12-31	
		2024	2023
Not 4	Arvode till styrelse	45 000 kr	44 387 kr
	Arbetsgivaravgifter	10 957 kr	11 593 kr
		55 957 kr	55 998 kr
	Inga anställda under året.		
Not 5	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	44 744 791 kr	44 744 791 kr
	Startplattan	- kr	- kr
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	44 744 791 kr	44 744 791 kr
	Ackumulerade avskrivningar		
	Fg års avskrivningar	- 1 637 296 kr	- 1 278 949 kr
	Årets avskrivningar	- 355 844 kr	- 358 347 kr
	Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 993 140 kr	- 1 637 296 kr
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	7 890 000 kr	7 890 000 kr
	Utgående planenligt restvärde	50 641 651 kr	51 355 842 kr
	Taxeringsvärden byggnader	22 016 000 kr	18 269 000 kr
	Taxeringsvärden mark	18 761 000 kr	7 890 000 kr
		40 777 000 kr	26 159 000 kr
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Företagsförsäkring	16 370 kr	15 965 kr
	Felaktig inbetalning Brf avgift	270 kr	- kr
		16 640 kr	15 965 kr
Not 7	Fond för yttre underhåll		
	Avsättning sedan föreningens bildande	1 829 100 kr	1 679 100 kr
	Kostnader sedan föreningens bildande	-1 196 352 kr	-944 712 kr
	Summa UH fond	632 748 kr	734 388 kr
Not 8	Föreningens lån		
	3-mån lån med rörlig ränta 3,89%	5 370 992 kr	
	3-mån lån med rörlig ränta 3,89%	5 370 992 kr	
	5 år, tom 2027-05-10 ränta 3,2%	8 059 900 kr	
	5 år, tom 2029-05-11 ränta 3,6%	8 059 900 kr	
Not 9	Interimsskulder		
	Hysesintäkter	29 598 kr	27 032 kr
	Brf avgift	149 687 kr	142 632 kr
	Fastighetsavgift	- kr	176 453 kr
	Summa Interimsskulder	179 285 kr	346 117 kr

Verksamhetsåret
Datum

2024-01-01 -- 2024-12-31
2024-12-31

Tilläggsupplysningar Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag(K2).
Jämförelse har gjorts med perioden 2023-01-01 -- 2023-12-31

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjande perioden. Avskrivning görs på byggnadens andel av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar
Byggnader

1%

Taxeringsvärde	40 777 000
Mark	18 761 000
Byggnad	22 016 000
Byggnadens andel	69,84%
Anskaffningsvärde	52 318 000
Avskrivningsunderlag	36 538 000

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokföres efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkkredit i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter för bostadsrätter dividerat med antal kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter
Lånebelopp i förhållande till totala boyta

Sparande per kvadratmeter
Åretsresultat justerat ökat med avskrivningar dividerat med antal kvadratmeter

Räntekänslighet
Räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnad för värme, el och vatten dividerat med antal kvadratmeter

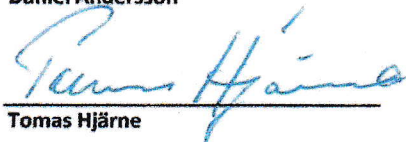
Årsavgifterna
Brf avgifter i förhållande till nettoomsättning

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 april 2025.

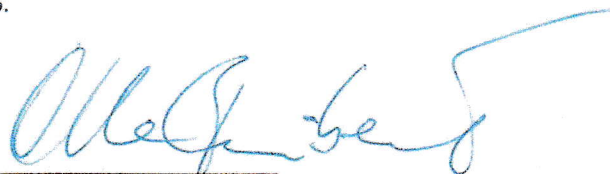
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 13 april 2025.



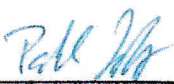
Daniel Andersson



Tomas Hjärne

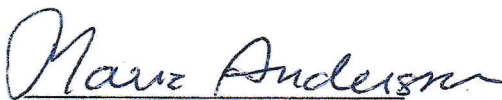


Olle Friberg



Patrik Jogby

Revisionsberättelse har lämnats in den 14 april 2025.



Maria Andersson

Jörgen & Maria Andersson Consulting AB