Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens ändamål
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.

Byggnaderna är uppförda genomgripande renoverad hösten 2024 & våren 2025 varför något större underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under prognosperioden år 1-10. Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan för att beräkna nödvändiga avsättning till yttre underhåll. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera eventuella kommande underhåll.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö registrerades 2023-03-10 och har sitt säte i Ekerö kommun.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-10.

Nya andelstal fastställdes med anledning av förändring av ytor 2024-10-14.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaggeholm 5:7	2024	Ekerö
Kaggeholm 5:18	2024	Ekerö
Kaggeholm 5:19	2024	Ekerö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Writern Insurance. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Byggnadsår och ytor
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt, enligt fastighetstaxeringen 2024.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

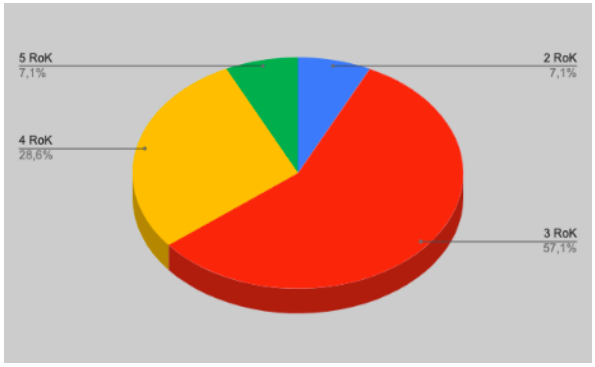

Diagram visar fördelning på antal ROK i procentsats.

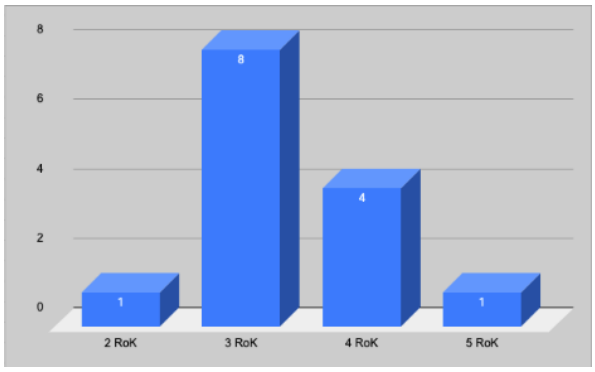

Diagram visar fördelning på antal ROK.

Fastighetsbeteckning: Kaggeholm 5:7
Adress: Kaggeholm 14, L901 - L1102

- Byggnadsår 1944 renoverat 1995 & 2025
- Antal lägenheter: 6 (1 st. 2 RoK, 4 st. 3 RoK & 1 st. 5 RoK)
- Antal lokaler: 0 st.
- Fastighetens totala boyta: 560 kvm
- Fastighetens totala tomtarea: 1849 kvm

Fastighetsbeteckning: Kaggeholm 5:18
Adress: Kaggeholm 15 A-B & 17 A-B

- Byggnadsår 1972 renoverat 1995 & 2024
- Antal lägenheter: 4 (4 st. 4 RoK)

- Antal lokaler: 0 st.
- Fastighetens totala boyta: 380 kvm
- Fastighetens totala tomtarea: 1769 kvm

Fastighetsbeteckning: Kaggeholm 5:19
Adress: Kaggeholm 19 A-D

- Byggnadsår 1979 renoverat 2024
- Antal lägenheter: 4 (4 st 3 RoK)
- Antal lokaler: 1 st
- Fastighetens totala boyta: 296 kvm
- Fastighetens totala tomtarea: 2287 kvm

Totalt tomtarea för alla föreningens fastigheter: 5905 kvm

Bostäderna i föreningen har ett varsitt externt förråd vid sin fastighet.

Postadress: 178 54 Ekerö
Postadress till ekonomiskförvaltare: Nabo 1029144, FE 617, 107 76 Stockholm
Bostadsrättföreningen tillhör Kaggeholms samfällighetsförening org.nr 717923-9111

Underhållsplan och framtida investeringar
Föreningen har en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2073. De viktigaste planerade åtgärderna inkluderar:
Renovering av:

- Yttertak
- Fasader
- Fönster
- Utbyte bergvärmepump
- Rensning av avloppsstammar

Planerad till 2034–2043 till en uppskattad kostnad av 1 750 000 kr.
För mer specifik information se underhållsplan i ekonomiska planen för föreningen. Finns i kundportalen för Nabo under dokumenthanterare.

Förvaltning
Följande uppdrag har skötts av Bright Accounting & föreningens styrelse:
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har följande händelser varit av betydelse för föreningens verksamhet:

- Genomförd renovering av Kaggeholm 5:18 & Kaggeholm 5:19
- Påbörjad renovering Kaggeholm 5:7
- Upplåtelse av 14 lägenheter till Sisyfos Kaggeholm AB.
- Tillträde av Kaggeholm 5:18 & Kaggeholm 5:19

Händelser efter räkenskapsårets slut
Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat:

- Beslut om nya andelstal pga. ändrade ytor
- Tillträde av Kaggeholm 5:7
- Ny ekonomisk förvaltare från den 1 februari (Nabo).

Medlemsinformation
Medlemmar
Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.
Antalet medlemmar vid årets början 0
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får ske utan tillstånd från styrelsen, dock måste styrelsen bli informerad om andrahandsuthyrning samt hur lång perioden är

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Styrelse och revisorer
Styrelsen under året har bestått av:

- Ordförande: Camilla Strate
- Ledamot: Aster Eckerström
- Ledamot: Jenny Larsson

Revisor: Susanne Kelfve är förtroendevald revisor under 2024 och kommer avgå vid årsstämma 2025.

Styrelsen har sen föreningen registrets avhållit 3 antal protokollförda sammanträden.

Valberedning

Camilla Strate	Valberedning
Aster Eckerström	Valberedning
Jenny Larsson	Valberedning

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**
Nettoomsättning	149
Resultat efter finansiella poster	-19
Soliditet (%)	99

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	41 790				41 790
Avsättning till underhållsfond		30			30
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat				-49	-49
Belopp vid årets utgång	41 790	30	0	-53	41 862

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-49 326
	-49 326
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	
i ny räkning överföres	-49 326
	-49 326

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-03-10 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	149 028	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		149 028	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-114 692	
Övriga externa kostnader		-1 300	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52 112	0
Summa rörelsekostnader		-115 992	
Rörelseresultat		**-19 076**	
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Avsättning till yttre fond		-30 250	
Summa finansiella poster		-30 250	
Resultat efter finansiella poster		**-49 326**	
Resultat före skatt		**-49 326**	
Årets resultat		**-49 326**	

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

TILLGÅNGAR		2024-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	6	41 637 888
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 637 888**
Summa anläggningstillgångar		**41 637 888**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		82 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 978
Summa kortfristiga fordringar		**98 732**
Kassa och bank		
Kassa och bank		125 188
Summa kassa och bank		125 188
Summa omsättningstillgångar		**226 920**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 861 808**

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		41 790 000
Fond för yttre underhåll		30 250
Summa bundet eget kapital		**41 820 250**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		0
Årets resultat		-49 326
Summa fritt eget kapital		**-49 326**
Summa eget kapital		**41 770 924**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		37 156
Skatteskulder		0
Övriga skulder		2 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	51 000
Summa kortfristiga skulder		90 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 861 808**

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

KASSAFLÖDESANALYS	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat före finansiella poster	-19 076
Justering för avskrivningar	52 112
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0
	33 036
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-98 732
Ökning/minskning leverantörskulder	37 156
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	53 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**25 188**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	-41 690 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-41 690 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Medlemsinsatser	41 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**41 790 000**
Årets kassaflöde	**125 188**
Likvida medel vid årets början	**0**
Likvida medel vid årets slut	**125 188**

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond
Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter
Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt
Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	148 983	0
	148 983	0

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Elkostnader	-18 893	0
Vatten	-1 797	0
Samfällighetsförening	-37 156	0
Försäkringspremie	-3 196	0
Fastighetsavgift och skatt	0	0
Revisionsarvode	-30 000	0
Ekonomisk förvaltning	-23 650	0
Övriga kostnader	0	0
	-115 992	0

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Not 5 Styrelsearvoden och sociala kostnader

(inga anställda)

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode		
Sociala avgifter	0	0
Summa personalkostnader	**0**	**0**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Årets inköp	41 690 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**41 690 000**	0
Ingående avskrivningar byggnader	0	0
Årets avskrivningar	-52 112	0
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-52 112	0
Utgående redovisat värde	41 637 888	0
Taxeringsvärden byggnader	**13 702 000**	
Taxeringsvärden mark	**16 320 000**	**0**

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	15 978	0
	15 978	**0**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalada avgifter/hyror	1 000	
Revisionsarvode	30 000	0
Årsredovisning	20 000	0
	51 000	**0**

Stockholm 2025-05-12

Camilla Strate
Ordförande

Aster Eckerström

Jenny Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-23

Susanne Kelfve
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö, 769641-8230.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden 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 vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, 2025-05-23

Susanne Kelfve

Transaktion 09222115557547690045 Signerat AE, CS, JL, SK

Verifikat

Transaktion 09222115557547690045

Dokument

Årsredovisning inkl revisionsberättelse Brf Kaggeholm
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-25 19:04:19 CEST (+0200) av Aster Eckerström (AE)
Färdigställt 2025-05-25 21:33:49 CEST (+0200)

Signerare

Aster Eckerström (AE)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
Personnummer 198108240725
Org. nr 769641-8230
aster@sisyfos.se
+46739073951
Signerade 2025-05-25 19:04:19 CEST (+0200)

Camilla Strate (CS)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
camillastrate@sisyfos.se
+46704659311
Signerade 2025-05-25 19:07:44 CEST (+0200)

Jenny Larsson (JL)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
jenny@sisyfos.se
+46708401041
Signerade 2025-05-25 21:33:49 CEST (+0200)

Susanne Kelfve (SK)
susanne.kelfve@liu.se
+46709997444
Signerade 2025-05-25 19:33:40 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify