

BRF KABELN
Org nr 716412-1571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Lind	Ordförande	2025
Thomas Bayard	Vice ordförande	2026
Mikael Hurtig	Sekreterare	2026
Fredrik Öberg	Ledamot	2025
Jan-Erik Lassila	Suppleant	2025
Joakim Holmer	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Bodil Gustafsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Tuben 2, Kabeln 4 och 5 med tre bostadshus, vardera innehållande 4 lägenheter om 4 rum och kök, d v s totalt 12 lägenheter.

Nybyggnadsår 1938, värdeår 1980. Total boyta: 1 386 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Det har varit två överlåtelser under räkenskapsåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2034. Avsättning till fonden för yttre underhåll överstiger underhållsplanens uppskattade avsättningsnivå.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa. Föreningen har dessutom tecknat skadedjursförsäkring med Anticimex.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2024 genomförde föreningen en radonmätning i hälften av lägenheterna, två per fastighet. Värmesystemets cirkulationspump i 35:an byttes ut, och en skada på yttertaket i 39:an reparerades.

I kvartal tre gav balkongen mot Malmabergsgatan på 35D vika och den var tvungen att monteras ned, varefter en besiktning av föreningens samtliga balkonger genomfördes av Kadesjös. En ny tvättmaskin har installerats på 35:an.

Under årets sista kvartal genomfördes en komplett stamspolning av samtliga stammar i lägenheter/fastigheter. Föreningen anlidade också en fastighetsarkitekt för att sammanställa en ny balkonglösning med tillhörande ritningsunderlag, för vårens kommande balkongrenoveringar. Ett nytt bygglov har också behövts sökas, och blivit beviljat, för parkeringen för 35D. Tyvärr bidrog det sistnämnda med att föreningen nu förlorat sina två tidigare gästparkeringar.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften från och med 1 januari 2025 med 5,0%.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 002 837	949 677	884 016	852 480
Resultat efter finansiella poster	kr	231 440	-21 540	317 904	228 507
Soliditet	%	58	56	53	49
Likviditet	%	816	795	816	789
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	717	682	638	615
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	717	682		
Skuldsättning per kvm	kr	1 340	1 393	1 554	1 619
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 340	1 393	1 554	1 619
Energikostnad per kvm	kr	274	266	253	242
Räntekänslighet (grundavgift)	%	1,9	2,0	2,4	2,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,9	2,0		
Sparande per kvm	kr	301	325	288	264
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,04	98,73		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	288 996	-	1 864 812	507 378	-21 540
Reservering till yttre fond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-408 781	408 781	
Balansering av föregående års resultat				-21 540	21 540
Årets resultat					<u>231 440</u>
Belopp vid årets utgång	288 996	0	1 836 031	514 619	231 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	514 619
Årets resultat	231 440
	<u>746 059</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	335 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-114 939
I ny räkning balanseras	525 998
	<u>746 059</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	231 440
Dispositioner	-220 061

Årets resultat efter dispositioner	11 379
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 056 092
---	-----------

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31**

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 002 837

949 677

Övriga rörelseintäkter

0

8 307

Summa rörelseintäkter**1 002 837****957 984****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-516 804

-484 739

Periodiskt underhåll

5

-114 939

-408 781

Övriga externa kostnader

6

-98 074

-48 924

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-71 122

-71 122

Summa rörelsekostnader**-800 939****-1 013 566*****Rörelseresultat******201 898******-55 582*****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

62 960

56 873

Räntekostnader

-33 418

-22 831

Summa finansiella poster**29 542****34 042*****Resultat efter finansiella poster******231 440******-21 540******Årets resultat******231 440******-21 540*****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

231 440

-21 540

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

114 939

408 781

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-335 000

-380 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****11 379****7 241**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

2 611 891

2 683 013

Summa materiella anläggningstillgångar

2 611 891

2 683 013

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 200

1 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 200

1 200

Summa anläggningstillgångar

2 613 091

2 684 213

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

7 133

Övriga fordringar

9

2 291

2 244

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 982

47 246

MBF Klientmedel i Handelsbanken

2 281 054

2 016 107

Summa kortfristiga fordringar

2 331 327

2 072 730

Summa omsättningstillgångar

2 331 327

2 072 730

Summa tillgångar

4 944 418

4 756 943

Balansräkning**Not****2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

288 996

288 996

Fond för yttre underhåll

1 836 031

1 864 813

Summa bundet eget kapital

2 125 027

2 153 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

514 619

507 378

Årets resultat

231 440

-21 540

Summa fritt eget kapital

746 059

485 838

Summa eget kapital**2 871 086****2 639 647****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

1 120 769

1 226 564

Summa långfristiga skulder**1 120 769****1 226 564****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

736 752

703 473

Leverantörsskulder

61 468

35 913

Skatteskulder

1 886

2 443

Övriga skulder

12

952

2 264

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

151 505

146 639

Summa kortfristiga skulder**952 563****890 732****Summa eget kapital och skulder****4 944 418****4 756 943**

Kassaflödesanalys**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	201 897	-55 581
Avskrivning	71 122	71 122
Erhållen ränta	46 160	40 072
Erhållna utdelningar	16 800	16 800
Erlagd ränta	-33 418	-22 831

302 561 49 582

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	6 350	-8 410
Ökning/minskning leverantörsskulder	25 555	5 698
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 997	-4 805

Kassaflöde från den löpande verksamheten 337 463 42 065**Investeringsverksamheten****Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0****Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	-72 516	-224 325
---------------------	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -72 516 -224 325**Årets kassaflöde 264 947 -182 260****Likvida medel vid årets början 2 016 107 2 198 367****Likvida medel vid årets slut 2 281 054 2 016 107**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader och fastighetsförbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	60 år	(t.o.m. år 2058)
Stadsnätet	10 år	(t.o.m. år 2017)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala

rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	993 168	945 864
Övriga intäkter	9 669	3 813
Brutto	1 002 837	949 677
Summa nettoomsättning	1 002 837	949 677

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Reparationer, löpande underhåll	17 744	19 868
Elavgifter	41 528	56 537
Uppvärmning	261 896	251 591
Vatten och avlopp	76 086	60 963
Renhållning	22 065	20 492
Försäkringar	46 648	45 462
Kabel-TV / Internet	11 196	10 758
Övriga fastighetskostnader	20 081	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 560	19 068
Summa driftskostnader	516 804	484 739

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Tvättmaskin	9 889	0
Reparation tak	105 050	35 469
Reparation inkommande vatten	0	373 312
Summa periodiskt underhåll	<u>114 939</u>	<u>408 781</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 795	0
Revision	20 800	20 000
Föreningsmöten	83	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	23 395	22 465
Övriga förvaltningskostnader	13 750	5 959
Konsultarvoden	37 751	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>98 074</u>	<u>48 924</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	45 825	39 778
Övriga ränteintäkter	335	294
Utdelning MBF	16 800	16 800
Summa finansiella intäkter	<u>62 960</u>	<u>56 872</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 839 062	4 839 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 839 062	4 839 062
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 349 799	-2 278 677
Årets avskrivningar	-71 122	-71 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 420 921	-2 349 799
Utgående planenligt värde	<u>2 418 141</u>	<u>2 489 263</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193 750	193 750
Utgående planenligt värde	193 750	193 750
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 611 891</u>	<u>2 683 013</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>21 400 000</u>	<u>21 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
	<u>21 400 000</u>	<u>21 400 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	2 291	2 244
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 291</u>	<u>2 244</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,14	2025-09-30	295 296
Stadshypotek	1,19	2025-12-01	153 456
Stadshypotek	2,63	2026-09-30	291 189
Stadshypotek	3,07	2027-12-30	156 348
Stadshypotek	0,99	2026-07-30	246 750
Stadshypotek	2,58	2026-12-01	183 420
Stadshypotek	1,26	2026-09-30	290 642
Stadshypotek	3,60	2025-12-30	240 420
Summa skulder till kreditinstitut			1 857 521
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-69 956
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-666 796
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 120 769
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 507 741

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	4 552 100	4 552 100
Summa ställda säkerheter	4 552 100	4 552 100

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	952	952
Skulder till MBF	0	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>952</u>	<u>2 264</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Lind
Ordförande

Thomas Bayard

Mikael Hurtig

Fredrik Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MAGNUS LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-07 20:29:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LIND

Magnus Lind

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.173.128

THOMAS BAYARD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-06 11:08:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT THOMAS BAYARD

Thomas Bayard

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.147.193

FREDRIK ÖBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-10 08:06:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK ÖBERG

Fredrik Öberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.186.113

MIKAEL HURTIG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 08:30:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL HURTIG

Mikael Hurtig

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.92.123

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 08:54:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.121