



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullen 1 & 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-09-20.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kullen 1 och Kullen 2 Marken innehas med äganderätt. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 75 bostadsrätter om totalt 5 042 kvm 5 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 342 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Jimmy Charlez	Styrelseledamot
Therése Lewis	Styrelseledamot
Sebastian Widell	Styrelseledamot
Liselotte Rahmqvist	Styrelseledamot
Fanny Furå	Styrelseledamot
Jimmy Renström	Styrelseledamot
Amanda Thorén Graff	Ordförande

### Valberedning

Michael Mittelton  
William Östensson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Bo Jonsson    Revisor    Mazars

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-20. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-25. Försäljning av yta, Snickarevägen 1B.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2023  
Byte av tre stycken radiatorer hos medlemmar och allmänna ytor  
Byte av tvättmaskin (VÄ) i tvättstuga Snickarevägen 1B  
Framdragning av el till verktygscontainer  
Konvertering av hyreslokal 118 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023  
Konvertering av hyreslokal 468 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023  
Renovering och ommålning av samtliga åtta staket till källartrappor
- 2022** ● Konvertering av lokal 487 till bostadsrättslägenhet - Bostadsrättslägenheten är såld 2022.  
Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammalt. Anhaltsvägen 39A-B, 43 samt 47 - Avslutat 2022  
Installation av åtta stycken laddboxar för elbilar - Avslutat 2022. Kommentar: 50% av kostnaden i form av bidrag från Naturvårdsverket  
Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 3A-B - Avslutat 2022  
Energianalys i fastigheter och Undecentral - Avslutat 2022, åtgärder skjuts på framtiden  
Beskrining av träd - Avslutat 2022
- 2021** ● Ventilation och installation av avfuktare, källare Anhaltsvägen 47 efter fuktskada - Avslutat 2021  
Nedtagning av skadad del på skorsten, Anhaltsvägen 43-45 - Avslutat 2021  
Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammal lyktstolpe samt övrigt ljus - Avslutat 2021  
Fasadlov för lokal 487, byte av fönster - Avslutat 2021  
Husgrund Snickarevägen 1A-B - Avslutat 2021  
Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 1A-B - Avslutat 2021
- 2020-2022** ● OVK och kanalrensning - Utförande av OVK och kanalrensning under 2020, åtgärder under 2022 avslutade
- 2020** ● Tryckstegringspumpar för att öka vattentryck - Avslutat 2020  
Byte av altandörrar på 2 balkonger i vindsplan - Avslutat 2020  
Underhåll av fönster Snickarevägen 1A, sydlig gavel - Avslutat 2020  
Husgrund Snickarevägen 3A-B - Avslutat 2020

- 2019** ● Husgrund Anhaltsvägen 41-47 - Avslutat 2019  
Relining av huvudstam i bottenplatta 1A-B och 41-47 - Slutfört 2020  
VVC-pump för att öka vattentemperatur - Avslutat under 2019  
Ny sopsorteringsstation - Avslutat under 2019  
Byggnation av 2 st pergola vid uteplatser - Avslutat 2019, donation
- 2018-2020** ● Åtgärd av fuktskada vid gavel Anhaltsvägen 47 - Avslutat 2020
- 2018-2019** ● Iordningsställande av ny placering av trädgådsmaterialscontainer - Avslutat Vår 2019
- 2018** ● Häckplantering Snickarevägen 3A-B, baksida - Avslutat under 2018  
Anläggning av rabatter Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat under 2018  
Byte av cirkulationspump och expansionskärl för värmesystemet i Undercentralen - Avslutat under 2018  
Ny vägbom Anhaltsvägen 47 - Avslutat under 2018  
Husgrund Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2018
- 2017** ● Trädgallring - Avslutat under 2017  
Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen - Avslutat under 2017
- 2016-2019** ● Rörstamsbyte samtliga lägenheter: El, avlopp och vatten - Avslutat under 2019
- 2013** ● Sophus och förrådscontainer - Avslutat under 2013
- 2012-2014** ● Omläggning av tak - Avslutat under 2014
- 2010-2030** ● Säkerhetsdörrar - Pågående arbete
- 2010-2015** ● Utvändiga cykelförråd - Avslutat
- 2007** ● Tvättstuga Snickarevägen 1B - Avslutat under 2007
- 2006** ● Tvättstuga Anhaltsvägen 47 - Avslutat under 2006
- 2005** ● Utbyte av källardörrar - Avslutat under 2005  
Bredband via Sollentuna Energi - Avslutat under 2005  
Kabel TV via Com Hem - Avslutat under 2005
- 2003-2030** ● Konvertering av hyreslägenheter och lokaler till bostadsrättslägenheter och lokaler. Per 2023, 22 st. - Pågående arbete

## Planerade underhåll

- 2025** ● Fönster och balkongreoveringar, Anhaltsvägen 45-47 - Avslutas 2025.  
Punktreparation av asfaltgångar samt omlutning av mark, Snickarevägen 3A samt Anhaltsvägen 41.
- 2024** ● Fönster och balkongreoveringar, Anhaltsvägen 41-43 - Avslutas 2024.  
Takarbeten för åtgärd av mindre felaktigheter i räcken.  
Nyasfaltering av tak vid Undercentral, Anhaltsvägen 43.
- 2015-2030** ● Försäljning av vindsyta för konvertering till boyta. Per 2023 har sex lägenhetsytor ökat.

## Avtal med leverantörer

Internet	SEOM via underentreprenör
Digital Kabel TV	Tele2, f d Com Hem
Fastighetsförsäkring	IF
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Olsson Städ & konsult
Vinterunderhåll	MK Trädgård
Teknisk förvaltning jour	BK Fastighetsservice
VVS tjänster	TM Rör
Hyresmattor	Elis Mattvätt, f d Berendsen
Tvättstugor	Podab & Miele Service
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Avfall - Brännbart	SEOM
Avfall - Matavfallssortering	SEOM
Avfall - Papper & tidningar	Pre Zero
Nyckelsystem ASSA	Gerts Lås & larm
Fjärrvärme, vatten & EI - Fastighet	SEOM
Trädunderhåll	MK Trädgård

## Övrig verksamhetsinformation

Ny underhållsplan för åren 2023-2050 framtagen under 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgifter för bostäder och lokaler med 8% samt höjning av hyror för bostäder.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar av nu gällande avtal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 365 968	3 189 111	3 185 653	3 138 134
Resultat efter fin. poster	-735 363	-1 160 487	-874 754	-2 424 713
Soliditet (%)	76	71	70	71
Yttre fond	524 856	524 856	390 564	390 564
Taxeringsvärde	87 476 000	87 476 000	65 094 000	65 094 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	549	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 552	3 465	3 479	3 719
Skuldsättning per kvm totalyta	2 563	3 285	3 195	3 321
Sparande per kvm totalyta	161	107	192	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	37	15	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	145	141	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	35	29	33
Energikostnad per kvm totalyta	210	216	185	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	4,65	-	-	-

**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.

**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.



## Uppllysning vid förlust

Föreningen har en mycket god ekonomi trots att den redovisar ett ackumulerat underskott. Förklaringen till det är att föreningen löpande sedan 2003 har konverterat ett mycket stort antal tidigare lokaler, gemensamma utrymmen samt tidigare hyresrätter till bostadsrättslägenheter, som sedan sålts direkt av föreningen. Det finansiella tillskottet från dessa försäljningar har möjliggjort omfattande underhåll och renoveringar av fastigheterna. Föreningen har således under ett flertal år haft möjlighet att tillåta betydligt större renovering- och ombyggnadskostnader än vad de årliga utdebiterade årsavgifterna till medlemmarna skulle medge, tack vare de extra intäkterna från lägenhetsförsäljningarna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	46 642 394	-	952 842	47 595 236
Upplåtelseavgifter	30 428 203	-	439 736	30 867 939
Fond, yttre underhåll	524 856	-524 856	524 856	524 856
Balanserat resultat	-34 326 558	-635 631	-524 856	-35 487 045
Årets resultat	-1 160 487	1 160 487	-735 363	-735 363
<b>Eget kapital</b>	<b>42 108 408</b>	<b>0</b>	<b>657 215</b>	<b>42 765 623</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 962 188
Årets resultat	-735 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-524 856
<b>Totalt</b>	<b>-36 222 408</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	524 856
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-35 697 552</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 365 962	3 189 111
Övriga rörelseintäkter	3	258 140	24 237
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 624 102</b>	<b>3 213 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 763 444	-2 525 908
Övriga externa kostnader	9	-216 747	-335 035
Personalkostnader	10	-146 461	-186 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-945 312	-1 084 896
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 071 965</b>	<b>-4 132 453</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-447 863</b>	<b>-919 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 509	4 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-306 009	-246 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 500</b>	<b>-241 382</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-735 363</b>	<b>-1 160 487</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-735 363</b>	<b>-1 160 487</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	53 770 791	54 716 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 770 791</b>	<b>54 716 103</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 774 291</b>	<b>54 719 603</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 256	25 253
Övriga fordringar	14	91 225	3 236 736
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 481</b>	<b>3 261 989</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 173 554	1 054 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 173 554</b>	<b>1 054 728</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 269 035</b>	<b>4 316 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 043 326</b>	<b>59 036 320</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 463 175	77 070 597
Fond för yttre underhåll		524 856	524 856
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 988 031</b>	<b>77 595 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-35 487 045	-34 326 558
Årets resultat		-735 363	-1 160 487
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-36 222 408</b>	<b>-35 487 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 765 623</b>	<b>42 108 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 528 000	10 418 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 528 000</b>	<b>10 418 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 291 745	6 011 745
Leverantörsskulder		59 896	98 801
Skatteskulder		36 811	17 617
Övriga kortfristiga skulder		45 631	50 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	315 620	330 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 749 703</b>	<b>6 509 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 043 326</b>	<b>59 036 320</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-447 863</b>	<b>-919 105</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	945 312	1 084 896
	<b>497 449</b>	<b>165 791</b>
Erhållen ränta	18 509	4 862
Erlagd ränta	-289 309	-238 054
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>226 649</b>	<b>-67 401</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 210	-21 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 909	-193 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>179 950</b>	<b>-282 146</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-96 078
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-96 078</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 392 578	2 458 412
Amortering av lån	-3 610 000	-220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 217 422</b>	<b>2 238 412</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 037 472</b>	<b>1 860 188</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 211 026</b>	<b>2 350 837</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 173 554</b>	<b>4 211 026</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kullen 1 & 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,06 - 10 %
Fastighetsförbättringar	0,99 - 3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 662 541	2 571 442
Årsavgifter lokaler	32 682	30 875
Hysesintäkter bostäder	145 950	132 902
Hysesintäkter lokaler	53 898	110 961
Hysesintäkter p-plats	217 420	198 697
Hysesintäkter förråd	36 555	29 125
Intäkter kabel-TV	49 775	48 840
Städavgifter	-500	27 500
Övriga intäkter	500	0
Fakturerade kostnader	26 000	0
Pantsättningsavgift	4 685	28 739
Överlåtelseavgift	8 928	0
Andrahandsuthyrning	16 643	10 063
Vidarefakturerade kostnader	110 891	0
Öres- och kronutjämning	-6	-32
<b>Summa</b>	<b>3 365 962</b>	<b>3 189 111</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	27 411	0
Övriga intäkter	0	24 237
Försäkringsersättning	230 729	0
<b>Summa</b>	<b>258 140</b>	<b>24 237</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	50 000
Städning enligt avtal	97 264	93 112
Städning utöver avtal	0	1 894
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 594
Myndighetstillsyn	10 948	0
Gårdkostnader	15 118	9 432
Snöröjning/sandning	62 813	84 541
Serviceavtal	1 723	1 661
Mattvätt/Hyrmattor	36 296	32 305
Fordon	215	4 091
Förbrukningsmaterial	9 740	3 588
<b>Summa</b>	<b>234 117</b>	<b>288 218</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	13 767	7 450
Tvättstuga	5 181	6 520
Dörrar och lås/porttele	7 407	5 165
VVS	38 322	4 828
Ventilation	1 835	0
Elinstallationer	10 197	25 794
Fasader	0	7 840
Mark/gård/utemiljö	0	28 125
Vattenskada	403 460	0
<b>Summa</b>	<b>480 169</b>	<b>85 722</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	43 750
Tvättstuga	39 017	0
Fönster	0	569 400
Balkonger/altaner	556 814	0
<b>Summa</b>	<b>595 831</b>	<b>613 150</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	138 828	183 532
Uppvärmning	741 905	725 930
Vatten	171 963	173 165
Sophämtning/renhållning	96 436	92 330
Grovsopor	0	5 388
<b>Summa</b>	<b>1 149 132</b>	<b>1 180 345</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	107 999	90 298
Kabel-TV	57 494	52 785
Bredband	0	1 170
Övriga fastighetskostnader	0	76 125
Fastighetsskatt	138 702	127 166
Korr. fastighetsskatt	0	10 929
<b>Summa</b>	<b>304 195</b>	<b>358 473</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 287	1 971
Inkassokostnader	0	1 579
Övriga förluster	500	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 375	15 625
Styrelseomkostnader	0	290
Fritids och trivselkostnader	2 704	4 301
Föreningskostnader	4 021	450
Förvaltningsarvode enl avtal	101 324	136 682
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	49 154	60 435
Konsultkostnader	17 525	106 812
Bostadsrätterna Sverige	6 890	6 890
<b>Summa</b>	<b>216 747</b>	<b>335 035</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	111 450	142 002
Arbetsgivaravgifter	35 011	44 612
<b>Summa</b>	<b>146 461</b>	<b>186 614</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	305 936	246 104
Dröjsmålsränta	66	0
Övriga räntekostnader	7	140
<b>Summa</b>	<b>306 009</b>	<b>246 244</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 955 562	69 859 484
Årets inköp	0	96 078
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 955 562</b>	<b>69 955 562</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 239 459	-14 154 563
Årets avskrivning	-945 312	-1 084 896
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 184 771</b>	<b>-15 239 459</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 770 791</b>	<b>54 716 103</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 368 000	55 368 000
Taxeringsvärde mark	32 108 000	32 108 000
<b>Summa</b>	<b>87 476 000</b>	<b>87 476 000</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	89 146	79 938
Skattefordringar	2 079	0
Klientmedel	0	3 156 298
Övriga kortfristiga fordringar	0	500
<b>Summa</b>	<b>91 225</b>	<b>3 236 736</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-01-02	5,00%	2 291 745	3 991 745
Handelsbanken	2023-01-12	2,90%	0	1 800 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,01 %	1 705 000	1 815 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,97 %	3 823 000	3 823 000
Handelsbanken	2031-12-01	1,45 %	5 000 000	5 000 000
Summa			12 819 745	16 429 745
Varav kortfristig del			2 291 745	6 011 745

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 719 745 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	18 281
Uppl kostn räntor	41 375	24 675
Förutbet hyror/avgifter	274 245	287 922
<b>Summa</b>	<b>315 620</b>	<b>330 878</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 172 000	23 172 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Se planerat underhåll.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

---

Amanda Thorén Graff  
Ordförande

---

Fanny Furå  
Styrelseledamot

---

Jimmy Charlez  
Styrelseledamot

---

Jimmy Renström  
Styrelseledamot

---

Liselott Rahmqvist  
Styrelseledamot

---

Sebastian Widell  
Styrelseledamot

---

Therése Lewis  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Mazars  
Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 12:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 13:08

DOCUMENT ID:

HkZF24HrxA

ENVELOPE ID:

rJx\_hVSHgR-HkZF24HrxA

DOCUMENT NAME:

Brf Kullen 1 & 2, 769607-5261 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIMMY CHARLEZ jimmycharlez@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 13:12 11.04.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/01) IP: 86.62.175.114
2. Linnéa Amanda Thorén Graff amandalinneathoren@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:53 11.04.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/15) IP: 83.233.205.74
3. Fanny Maria Furå furafanny@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 16:03 11.04.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/03/12) IP: 94.191.136.216
4. Aleks Erik Sebastian Andreas Mitte lton Scheremetiew sebbewidell@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 20:25 11.04.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/12/07) IP: 94.234.99.230
5. JIMMY RENSTRÖM jimmy.renstrom@stockholmexergi.se	Signed Authenticated	11.04.2024 21:44 11.04.2024 21:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/28) IP: 147.161.188.101
6. ANNE-MARIE THERÉSE LEWIS terranandersson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 22:58 11.04.2024 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/28) IP: 90.129.205.9
7. Eva Liselotte Rahmqvist liselott.rahmqvist@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 23:07 11.04.2024 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/05) IP: 31.208.185.172
8. Bo Gunnar Jonsson bo.jonsson@mazars.se	Signed Authenticated	12.04.2024 12:01 12.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/28) IP: 217.16.197.190

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed