

Styrelsen och verkställande direktören för

Brf Kullaberg 1
Org nr 716420-0060

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullaberg 1 får härmed avlämna årsredovisning för 2024 föreningens trettioåttonde verksamhetsår.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2024 och därefter har styrelsen bestått av följande ordinarie ledamöter.

Ordinarie ledamöter:

Anders Berkquist
John Schultz
David Ernekrans
Ann-Britt Jansson
Malin Ryberg

Revisorer:

Ordinarie revisor:
Mikael Baecklund

Fakta om fastighetet

Fastighetsbeteckning: Bällsta 2:835.
Marken förvärvades 1987 och 1988 var lägenheterna inflyttningsklara.
Föreningen omfattar 20 lägenheter med total lägenhetsyta 1.941 kvm. .
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 39.616.000 varav byggnadsvärde 18.876.000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna med Folksam som försäkringsgivare.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-10-09

Allmänt

Föreningens säte är Vallentuna Kommun, Stockholms län.
Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Under 2024 har 1 lägenheter (lgh nr 16) bytt ägare.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2024 har underhållsarbete gjorts på samtliga tak för att förhindra läckage samt att förlänga livslängden på de 2 tak som ej kommer att läggas om under 2025. Kostnaden för detta arbete uppgick till 193.500 kr.

Föreningen har haft besök av 3 st olika företag för offerter avseende arbete och kostnader för omläggning av 2 st av taken. Ytterligare en offert kommer att tas in under 2025 så att föreningen får en så korrekt bild som möjligt över kommande arbetet och kostnader.

Genomförda underhåll under 2024

Spolning av köksavlopp i samtliga lägenhet har utförts till en kostnad av 15,625 kr
Lägenhet 4 och 10 har försetts med nya värmepannor till en kostnad av 160.438 kr.
Lägenhet 6 har byte av cirkulationspump skett till en kostnad av 8.256 kr

Planerat underhåll under 2025

Planerar omläggning av 2 st tak, intagande av 4 st offerter pågår
Linjemålning av p-platser, beräknad kostnad 12.000 kr.
Samt diverse oljning av sittbänkar och träsgargar på lekplats, beräknad kostnad 6.000 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 420 704	1 379 280	1 339 104	1 299 912	1 287 024
Resultat efter finansiella poster	38 886	120 794	286 128	170 493	-6 082
Soliditet	21,18%	20,82%	20,12%	18,64%	17,66%
Årsavgift/kvm boyta	732	711	690	670	663
Skuldsättning/kvm boyta	6 768	6 842	6 915	6 988	7 061
Totala banklån	13 137 442	13 279 442	13 421 442	13 563 442	13 705 442
Totala räntekostnader	252 336	247 844	156 897	136 331	134 879
Räntekostnader % av nettoomsättning	17,76%	17,97%	11,72%	10,49%	10,48%
Räntekänslighet	9,25	9,63	10,02	10,43	10,65
Sparande, kr/kvm	116	227	336	240	288

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning = årsavgifter.

Soliditet = justerat eget kapital/balansomslutning.

Ytuppgift enligt taxeringsbesked, 1941 kvm boyta.

Räntekänslighet=banklån/nettoomsättning.

Sparande = Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Förändring i eget kapital

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för framtida fastighetsunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 165 000	1 924 696	341 466	120 794	3 551 956
Avsättning till fastighetsunderhåll		162 784	-162 784		0
Anspråktagande av underhållsfond		-144 596	144 596		0
Disposition av f.g.års resultat			120 794	-120 794	0
Årets resultat				38 886	38 886
Belopp vid årets utgång	1 165 000	1 942 884	444 072	38 886	3 590 842

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	444 072
Årets resultat	<u>38 886</u>
Summa	482 958

Disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll	118 848
Avsättning till fond för uppvärmning	55 000
Balanseras i ny räkning	<u>309 110</u>
Summa	482 958

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		1 420 704	1 379 280
Erhållna bidrag		<u>0</u>	<u>4 748</u>
Summa intäkter		1 420 704	1 384 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader för fastigheter		-827 604	-684 254
Övriga externa kostnader	2	-58 873	-65 682
Personalkostnader	3	-89 496	-96 198
Avskrivningar	5	<u>-216 130</u>	<u>-215 102</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 192 103	-1 061 236
RÖRELSERESULTAT		228 601	322 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 621	45 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-252 336</u>	<u>-247 844</u>
Summa finansiella poster		-189 715	-201 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 886	120 794
ÅRETS RESULTAT		38 886	120 794

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 095 987	17 095 987
Ack. Avskrivning byggnader		-3 295 687	-3 124 727
Mark		218 000	218 000
Inventarier	5	<u>84 492</u>	<u>124 519</u>
Summa anläggningstillgångar		14 102 792	14 313 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		33 607	21 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 948	39 630
Kassa och bank		<u>2 770 633</u>	<u>2 684 869</u>
Summa omsättningstillgångar		2 846 188	2 745 540
SUMMA TILLGÅNGAR		16 950 980	17 061 319
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 165 000	1 165 000
Fond för fastighetsunderhåll		1 243 145	1 135 361
Fond för uppvärmning		654 056	743 652
Fond för utemiljön		<u>45 683</u>	<u>45 683</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 107 884	3 089 696
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		444 072	341 466
Årets resultat		<u>38 886</u>	<u>120 794</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		482 959	462 260
Summa eget kapital		3 590 842	3 551 956
Långfristiga skulder			
	6		
Handelsbanken Stadshypotek		10 077 727	10 147 727
Handelsbanken Stadshypotek		3 059 715	3 131 715
Avgår kortfristig del		<u>-142 000</u>	<u>-142 000</u>
Summa långfristiga skulder		12 995 442	13 137 442
Skatteskulder			
Skatteskulder		<u>18 277</u>	<u>22 061</u>
Summa skatteskulder		18 277	22 061
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		142 000	142 000
Övriga kortfristiga skulder		19 500	22 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>184 919</u>	<u>185 780</u>
Summa kortfristiga skulder		346 419	349 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 950 980	17 061 319

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	38 886	120 794
Återläggning avskrivningar	216 130	215 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	255 016	335 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring kortfristiga fordringar	-14 884	755
Förändring av kortfristiga skulder	-7 225	27 626
Kassaflöde rörelsekapital	-22 109	28 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 907	364 277
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 143	-110 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 143	-110 277
Finanseringsverksamheten		
Amortering av lån	-142 000	-142 000
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	-142 000	-142 000
Årets kassaflöde	85 764	112 000
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 684 869	2 572 869
Likvida medel vid årets slut	2 770 633	2 684 869

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar, BFNAR 2016:10.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Från 2014 tillämpas en avskrivning av 1% av byggnadsvärdet. Tidigare år har avskrivning skett med belopp motsvarande amortering av lån.

Inventarier skrivs av enligt plan med 20% per år, vilket är samma princip som tidigare år.

Noter till resultaträkningen

Not 2. Övriga kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Arvode till extern revisor	11 375	10 500
Arvode till extern bokförare	<u>34 000</u>	<u>34 000</u>
Totala övriga kostnader	45 375	44 500

Not 3. Personalkostnader		
Styrelsearvoden	64 500	65 000
Arvode för utfört fastighetsunderhåll	<u>3 600</u>	<u>8 200</u>
Totala löner och ersättningar	68 100	73 200

Sociala kostnader	<u>21 396</u>	<u>22 998</u>
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	89 496	96 198

Noter till balansräkningen

Not 4. Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 095 987	17 095 987
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ack. Anskaffningsvärden	17 095 987	17 095 987

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 124 727	-2 953 767
Årets avskrivning, 1% av byggnadens anskaffningsvärde	<u>-170 960</u>	<u>-170 960</u>
	-3 295 687	-3 124 727
Utgående restvärde enligt plan	13 800 300	13 971 260

Not 5. Inventarier, skrivs av enligt plan på 5 år

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	562 464	452 187
Årets inköp	<u>5 143</u>	<u>110 277</u>
	567 607	562 464

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-437 945	-393 802
Årets avskrivning enligt plan, 20%	<u>-45 170</u>	<u>-44 142</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-483 115	-437 944
Utgående restvärde enligt plan	84 492	124 520

Not 6. Långfristiga skulder

Lån

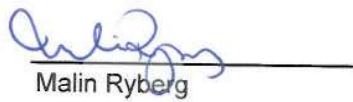
	2024-12-31	<u>Ränta</u>
Handelsbanken Bunden till 2025-08-28	10 077 727	1,08%
Handelsbanken Rörlig 3 månaders ränta	<u>3 059 715</u>	3,558%
	13 137 442	

Beräknad låneskuld (med bibehållen amorteringstakt) senare än fem år efter balansdagen uppgår till 12.427.442 kr.

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 522 000	16 522 000

Vallentuna 8 mars 2025


Anders Berkquist
John Schultz
David Ernekrans
Ann-Britt Jansson
Malin Ryberg

Min revisionsberättelse har lämnats,


Mikael Baecklund

20 mars 2025

Till föreningsstämman i BRF Kullaberg 1, org.nr 716420-0060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kullaberg 1, för år 2024 (räkenskapsåret 20240101-20241231).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Kullaberg 1 för år 2024 (räkenskapsåret 20240101-20241231).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 20 mars 2025



Mikael Baecklund

Av föreningen vald revisor