

Årsredovisning
för
Brf Kullen Västra 60
769613-0496

Räkenskapsåret
2024

EH

Styrelsen för Brf Kullen Västra 60 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

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet består i förvaltning av fastigheten Kullen Västra 60.

I fastigheten finns 16 stycken lägenheter (inkl hyreslägenheten) och 1 styck lagerlokal på 43 kvm som hyrs av medlemmarna.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och har en underhållsplan.

Föreningens lån uppgick till 3 500 000:- per 2024-12-31.

Ekonomisk förening KV61 har en revers till Brf KV 60 där skulden uppgick till 4 375 000 kronor per 2024-12-31.

Styrelsen under verksamhetsåret

Hava Zec	Ordförande
Theresia Weberberger-Buergler	Ledamot
Terence Conolly	Ledamot
Kjell Joelson	Ledamot
Emma Hersö	Ledamot

Björn Hofmann von Baltenau	Suppleant
Magnus Söderberg	Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024.

Valberedning

Bo Hedin
Nils Jungbeck

Revisor

Carl Bertil Persson

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ET", "H", "C", and "M".

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts från november 2024 av Rexellent AB.

Den tekniska förvaltningen sköts från oktober 2024 av Rexellent AB.

Fastighetsskötseln utförs av Rofast AB.

Trappstädning utförs av AMI Hushållsnära tjänster AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Säte

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Golv och målarjobb efter vattenskadan i källaren slutfördes
- Byte av låskolv och dörrhandtag till ytterdörren gårdshus
- Programmering och anpassning av nycklar och taggar till gårdshuset
- Besiktning av VVS installationer i gårdshuset
- Reparation av radiatorer i lägenheter och byte av 2 st
- Inbyggnad av magnetitfilter i källaren
- Byte av underdimensionerade rör/varmvattenledningar som går ovanför Margit Cafe
- Isolering av ovannämnda
- Ingångsport felsökning för kortslutningen
- Översyn av taket
- Spolning av stuprännor och dagbrunnar
- Inköp av tvättkorgar och ny luddlåda för tvättmaskin
- Översyn av torkaggregat
- Undersökning av terrassens bjälklag i lgh 1303

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick 2024-12-31 till 23 st (22 st 2023-12-31).

Överlåtelse av lägenhet 1001 (Gårdshuset) har ägt rum under året.

Det finns fortfarande en hyreslägenhet kvar till ett marknadsvärde på cirka 2,7 miljoner kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% från 2024-10-01.

EH
TC
H2
K.
me

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	608	594	592	749
Resultat efter finansiella poster	-34	-33	-736	11
Soliditet (%)	88	88	87	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	86	82	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	409	397	377	368
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	170	187	188
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	171	-15	178
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 441	2 441	2 441	3 917
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 722	2 722	2 722	4 368
Räntekänslighet (%)	7	7	7	12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 811 933	3 702 499	827 121	1 719 372	-71 017	28 989 908
Disposition av föregående års resultat:				-71 017	71 017	0
Avsättning yttre fond			89 025	-89 025		0
Årets resultat					-84 635	-84 635
Belopp vid årets utgång	22 811 933	3 702 499	916 146	1 559 330	-84 635	28 905 273

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 559 330
årets förlust	-84 635
	1 474 695

disponeras så att	
Avsättning fond för yttre underhåll	89 025
i ny räkning överföres	1 385 670
	1 474 695

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

TC EH
K2 M
CB

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	607 566	593 768
Övriga intäkter		70 643	30 735
Summa rörelsens intäkter		678 209	624 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-614 277	-590 275
Underhåll/reparationer	4	-186 399	-102 235
Avskrivningar		-206 123	-213 572
Övriga rörelsekostnader		-800	-1 600
Summa rörelsekostnader		-1 007 599	-907 682
Rörelseresultat		-329 390	-283 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter		334 721	289 776
Räntekostnader		-39 317	-39 564
Summa finansiella poster		295 404	250 212
Resultat efter finansiella poster		-33 986	-32 967
Skatter			
Statlig inkomstskatt	5	-50 649	-38 050
Årets resultat		-84 635	-71 017

EH
JR
K. K.
GB

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 957 666	25 150 639
Inventarier, verktyg och installationer	7	26 300	39 450
Summa materiella anläggningstillgångar		24 983 966	25 190 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Revers Ek61		4 375 000	4 375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 375 000	4 375 000
Summa anläggningstillgångar		29 358 966	29 565 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar	8	951 082	748 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 774	52 922
Summa kortfristiga fordringar		993 289	801 889
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	10	2 451 065	2 556 663
Summa omsättningstillgångar		3 444 354	3 358 552
SUMMA TILLGÅNGAR		32 803 320	32 923 641

EH
W. 72
82 M.
88

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 514 432

26 514 432

Fond för yttre underhåll

916 146

827 121

Summa bundet eget kapital

27 430 578

27 341 553

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 559 330

1 719 372

Årets resultat

-84 635

-71 017

Summa fritt eget kapital

1 474 695

1 648 355

Summa eget kapital

28 905 273

28 989 908

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

3 500 000

Summa långfristiga skulder

0

3 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

3 500 000

0

Leverantörsskulder

-95 150

64 428

Skatteskulder

146 687

148 402

Övriga skulder

72 370

72 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

274 140

148 533

Summa kortfristiga skulder

3 898 047

433 733

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 803 320

32 923 641

EH
K. T.
H. M.
C

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-33 986	-32 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	206 123	213 572
Betald inkomstskatt	-103 680	14 476

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

68 457 195 081

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 433	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-138 650	98 634
Förändring av leverantörsskulder	-159 578	-267 142
Förändring av kortfristiga skulder	125 606	26 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 598	53 093

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	75 000

Årets kassaflöde

-105 598 128 093

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 556 663	2 428 570
Likvida medel vid årets slut	2 451 065	2 556 663

EH
JR
H2/K
CR

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader sker med 1% av anskaffningsvärdet.

Mark är ej föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

TC EH
R 112 H
CB

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Hysesintäkt bostad	525 486	510 328
Hyra förråd	19 200	20 560
Hyra p-plats/garage	62 880	62 880
	607 566	593 768

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	99 900	103 562
Service ventilation/hiss, kontroller	20 597	31 245
El	67 398	72 880
Värme	130 098	124 692
VA	53 150	46 264
Renhållning	29 915	31 601
Fastighetsförsäkring	26 976	23 251
Kabel-TV	48 640	29 853
Förvaltningsarvode	66 008	60 540
Fastighetsavgift/skatt	24 450	40 585
Bankkostnader	5 573	8 125
Bredband	0	16 210
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	656
Övriga kostnader	2 322	811
Kostnader i samband med tidigare förvaltarens konkurs	39 250	0
	614 277	590 275

Not 4 Underhåll

	2024	2023
Akut underhåll	179 964	102 235
Planerat underhåll	6 435	0
	186 399	102 235

Not 5 Statlig inkomstskatt

Inkomstskatt på reversintäkten från Ekonomisk förening Kullen Västra 61

	2024	2023
Skatt som belastar årets resultat	50 649	38 050
	50 649	38 050

TC EH
f 12/16
CB

Not 10 Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea affärskonto	188 817	145 276
SBAB	1 106 461	1 053 249
SBAB	1 028	996
Marginalen Bank	1 049 951	1 051 644
Nordea sparkonto	104 808	305 498
	2 451 065	2 556 663

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3978 89 87060	1,050	2025-08-20	3 500 000	3 500 000
			3 500 000	3 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen räntekostnad	4 288	4 288
Förutbetalda hyror	28 657	32 885
Ekonomisk förening KV61	242 421	111 361
	275 366	148 534

Not 13 Ställda säkerheter

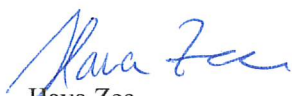
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000

EH
TC
12.11.
CF

Not 14 Ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förening Kullen Västra 61	4 630 000	4 810 000
	4 630 000	4 810 000

Helsingborg 2025-06-17



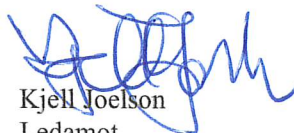
Hava Zec
Ordförande



Theresia Weberberger-Buergler
Ledamot



Terence Conolly
Ledamot



Kjell Joelson
Ledamot



Emma Hersö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Carl Bertil Persson
Revisor

Revisionsberättelse

till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 60 2025-06-17

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2026-06-06



Carl Bertil Persson