

Signera Årsredovisning 2024 BRF Kaninkullen

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 60-arsredovisning-2024-brf-kaninkullen.pdf

Storlek: 237661 byte

Hashvärde SHA256:

10ad00f1bdb961d50c589fd599015ad90eb2c0fd55b2dffafa7772fe9c29a343

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Fredrik Ekströmer

Signerat med BankID 2025-05-24 11:37 Ref: 019701a7-c5fd-714a-b630-ed4755a2acea

INGELA ANKRE

Signerat med BankID 2025-05-26 09:50 Ref: 01970b91-a4cd-751e-87de-c5130a1fa777

Klara Eva Köllerström

Signerat med BankID 2025-05-26 18:02 Ref: 01970d53-7b92-74ae-ae88-918909ed5b33

LENA NETJAEFF

Signerat med BankID 2025-05-27 00:08 Ref: 01970ea3-835c-7d76-8968-6e76b4bee4a0

My Gudrun Maria Bolin

Signerat med BankID 2025-05-27 09:59 Ref: 019710c0-91f6-7bc6-b76a-ab144fe6027f

Årsredovisning

för

BRF Kaninkullen

769610-7650

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Kaninkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 20 april 2004. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 8 april 2004 och nuvarande stadgar registrerades den 21 februari 2019 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Marken är upplåten med äganderätt. Föreningen ansvarar för träd, växter och planteringar på marken vad gäller val av växter, skötsel, beskärning och liknande.

Föreningen har ingen underhållsplan. Underhåll sköts löpande.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenborgen 8	2004	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av flerbostadshus om sex våningar med fem lägenheter på varje våning, tre enrumss- och två tvårumslägenheter, utom på nedre botten där det är enbart enrummare.

Föreningen består av 30 lägenheter med en total bostadsyta på 957 kvm. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 957 kvadratmeter.

Fördelningen ser ut på följande sätt.

- 6 st lägenheter om 1 rum och kokvrå, ca 141 kvm
- 14 st lägenheter om 1 rum och kök, ca 436 kvm
- 10 st lägenheter om 2 rum och kök ca 380kvm

Till Huset hör tomtyta, främst på baksidan. Tomtarealen är 526 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde är 48 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden värms via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter endast bostadsrätter. Inga hyresrätter eller kommersiella lokaler finns i fastigheten.

I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I källaren finns två utrymmen för förvaring av cyklar, ett grovsoprum samt källarförråd till respektive lägenhet.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång/besiktning görs löpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighetsförvaltning AB
- Teknisk förvaltning har skötts av Cullborg Fastighetsförvaltning AB.

Övriga avtal

- Lokalvård Eva Maries Städ AB
- Hissar S:t Eriks hiss AB

Föreningen har TV och bredbandsuppkoppling via Tele2 och fiber via IP-only.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser, och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 och 41 vid dess slut. Vid årets slut är det 0 lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Ekströmer	Ledamot	Ordförande
Lena Netjaeff	Ledamot	
Klara Köllerström	Ledamot	
Ingela Ankre	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har betalats ut till enskilda styrelseledamöter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen kan, utöver personlig kontakt, även kontaktas genom föreningens brevlåda i entrén eller via e-post på kaninkullen@gmail.com.

Revisor

My Bolin

Valberedning

Ingela Ankre

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Huset totalrenoverades	1996
Rörstambyte	1996
Nya elstigar	1996
Tvättstuga, renoverad	1996
Energi- och ljudisolerade fönster	2006-2007
Ny tvättmaskin inköpt	2009
Fasad, baksidan renoverad	2010
Källare, ommålning	2011
Stamspolning	2011
Renovering av hiss	2011
Renovering av hiss	2013
Fönstermålning utsida (vån 5 och 6)	2013
Renovering/byte av hiss	2014
OVK	2014
Fönsterrenovering, samtliga fönster	2015
Renovering av tvättstuga	2017
Byte av fjärrvärmecentral	2017
Målning trapphus	2018
Byte av rör/stammar i källaren	2022
Fönsterrenovering, samtliga fönster	2024

Under 2023 genomfördes en OVK-besiktning.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas vid behov av vår tekniske förvaltare, Cullborg Fastighetsförvaltning AB, som ansvarar för teknik- och fastighetsservice, yttre underhåll, port och hiss.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	990	932	866	866	866
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-483	-233	-458	57	-4
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 035	974	905	905	905
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	8 455	8 495	8 535	9 100	9 100
Skuldsättning per kvm totalyta*	8 455	8 495	8 535	9 100	9 100
Soliditet (%)	68,8	69,0	69,0	69,0	69,0
Sparande per kvm (kr)*	-23	2	200	0	0
Räntekänslighet (%)*	8	9	9	0	0
Energikostnad (kr)*	372	331	311	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	96	97	97	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 483 059 kronor.

Underskottet beror på att föreningen hade avskrivningar på totalt 461 124 kronor som påverkade resultatet, att energipriserna har ökat och att vi genomförde större renovering under året.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2010-06- 01 - 2022-12-31. Under 2023 höjdes avgifterna med 5% från 2023-01-01 och ytterligare 5% från 2023-07-01. Från och med 2024-04-01 höjdes avgifterna med 5%.

Lån

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek om sammanlagt 8 091 349 k r vid årets slut. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. Under året har lånen amorterats med 38 368 kronor. Föreningens kortfristiga placeringar har minskat i motsvarande grad.

Uppgiftsskyldighet

Framtida kostnader som kan komma att uppstå är visst underhåll och renoveringar. Dessa kommer i huvudsak finansieras via föreningens kassa.

Föreningen har inte några planerade renoveringar under de kommande åren.

Under 2024 gick föreningen över till K3-regelverket för sin ekonomiska redovisning.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 969 999	2 972 342	1 030 870	-4 508 891	-232 727	19 231 593
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-232 727	232 727	0
Förändring under året	0	0	145 800	-145 800	-483 059	-483 059
Belopp vid årets utgång	19 969 999	2 972 342	1 176 670	-4 887 418	-483 059	18 748 534

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 887 418
årets förlust	-483 059
	-5 370 477

behandlas så att	
lanspråktagande av yttre fond	-893 754
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	145 800
i ny räkning överföres	-4 622 523
	-5 370 477

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	990 197	931 683
Övriga rörelseintäkter	2	45 960	29 588
Summa rörelseintäkter		1 036 157	961 271
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-468 014	-460 770
Driftskostnader	4	-169 841	-175 936
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-111 197	-90 267
Avskrivningar	6	-461 124	-195 725
Summa rörelsekostnader		-1 210 176	-922 698
Rörelseresultat		-174 019	38 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 687	5 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 727	-276 547
Summa finansiella poster		-309 040	-271 300
Resultat efter finansiella poster		-483 059	-232 727
Årets resultat		-483 059	-232 727

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 624 495	26 182 975
Inventarier, verktyg och installationer		73 731	82 621
Summa materiella anläggningstillgångar		26 698 226	26 265 596
Summa anläggningstillgångar		26 698 226	26 265 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		169 424	178 170
Övriga fordringar		2 849	3 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 061	27 860
Summa kortfristiga fordringar		200 334	209 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		345 112	1 280 109
Summa kassa och bank		345 112	1 280 109
Summa omsättningstillgångar		545 445	1 489 467
SUMMA TILLGÅNGAR		27 243 671	27 755 062

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 969 999	19 969 999
Upplåtelseavgift		2 972 342	2 972 342
Fond för yttre underhåll		1 176 670	1 030 870
Summa bundet eget kapital		24 119 011	23 973 211
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 887 418	-4 508 891
Årets resultat		-483 059	-232 727
Summa ansamlad förlust		-5 370 477	-4 741 618
Summa eget kapital		18 748 534	19 231 593
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 531 923	6 798 467
Summa långfristiga skulder		4 531 923	6 798 467
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 559 426	1 331 250
Leverantörsskulder		48 569	49 760
Skatteskulder		4 675	6 085
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 544	337 907
Summa kortfristiga skulder		3 963 214	1 725 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 243 671	27 755 062

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-483 059	-232 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		461 124	195 725
Betald skatt		-931	1 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-22 866	-35 803
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 746	-19 232
Förändring av kortfristiga fordringar		-201	-5 652
Förändring av leverantörsskulder		-1 191	5 510
Förändring av kortfristiga skulder		12 637	11 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 875	-43 217
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-893 754	-88 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-893 754	-88 903
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-38 368	-38 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 368	-38 368
Årets kassaflöde		-934 997	-170 488
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 280 109	1 450 597
Likvida medel vid årets slut		345 112	1 280 109

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några väsentliga förändringar i tillämpade redovisningsprinciper förutom att bokfört värde på föreningens byggnad har delats upp i väsentliga komponenter.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheten	Livslängd	Andel av bokf värde %
Stomme, inkl grund	100	74
Tak	50	2
Fasad	50	5
Dörrar	20	2
VVS-stammar	20	3
Ytskick	50	1
Värme och sanitet	20	5
Ventilation inkl styr	20	2
El	20	2
Transportsystem, hiss	20	2
Övrigt	50	2
		100
Fönsterrenovering	20	
Inventarier	10	

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	990 197	931 683
	990 197	931 683

I årsavgifterna ingår kostnader för värma och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 918	6 260
Ersättning andrahandsuthyrning	33 042	13 494
Statliga erhållna bidrag	0	9 834
	45 960	29 588

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-50 126	-92 650
Mark och trädgård	-31 630	-4 169
El	-47 237	-49 913
Värme	-226 586	-200 937
Vatten och avlopp	-82 517	-66 014
Sophämtning/renhållning	-29 918	-47 087
	-468 014	-460 770

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-14 950	-12 000
Besiktning hiss	-2 326	-2 138
Entrémattor	-4 172	-4 199
Övriga fastighetskostnader	-20 287	-18 624
Fastighetsförsäkring	-23 370	-21 566
Kabel-tv	-10 104	-9 490
Hisservice	-12 726	-11 098
F-skötsel	-33 006	-27 382
Fastighetsskatt	-48 900	-47 670
Besiktningsskostnader	0	-21 769
	-169 841	-175 936

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Bankkostnader	-5 272	-4 130
Revisionsarvoden	-14 125	-13 875
Fastighetsförvaltning	-59 180	-55 572
Möteskostnad	-13 420	-8 285
Föreningsavgift	-5 681	-5 730
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	-800
Konsulttjänster	-13 519	-1 875
	-111 197	-90 267

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-452 234	-189 442
Inventarier	-8 890	-6 283
	-461 124	-195 725

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	28 929 875	28 929 875
Omklassificeringar	753 000	0
Nyanskaffningar	893 754	0
Utgående anskaffningsvärde	30 576 629	28 929 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 746 900	-2 557 458
Årets avskrivningar enligt plan	-452 234	-189 442
Omklassificering	-753 000	0
Utgående avskrivning enligt plan	-3 952 134	-2 746 900
Planenligt restvärde vid årets slut	26 624 495	26 182 975
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 600 000	18 600 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	48 600 000	48 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 600 000	48 600 000
	48 600 000	48 600 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	753 000	753 000
Omklassificering	-753 000	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-753 000	-753 000
Omklassificering	753 000	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	-753 000
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	26 624 495	26 182 975
Ombyggnad	0	0
	26 624 495	26 182 975

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av lånen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,94	2025-01-30	1 316 250	1 331 250
Stadshypotek	3,93	2025-10-30	902 400	911 800
Stadshypotek	3,93	2025-10-30	1 340 776	1 354 744
Stadshypotek	3,82	2027-12-30	4 531 923	4 531 923
			8 091 349	8 129 717
Kortfristig del av långfristig skuld			3 559 426	1 331 250

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 955 800	12 955 800
	12 955 800	12 955 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm

Fredrik Ekströmer

Ingela Ankre

Klara Köllerström

Lena Netjaeff

Vår revisionsberättelse har lämnats

My Bolin
Auktoriserad revisor