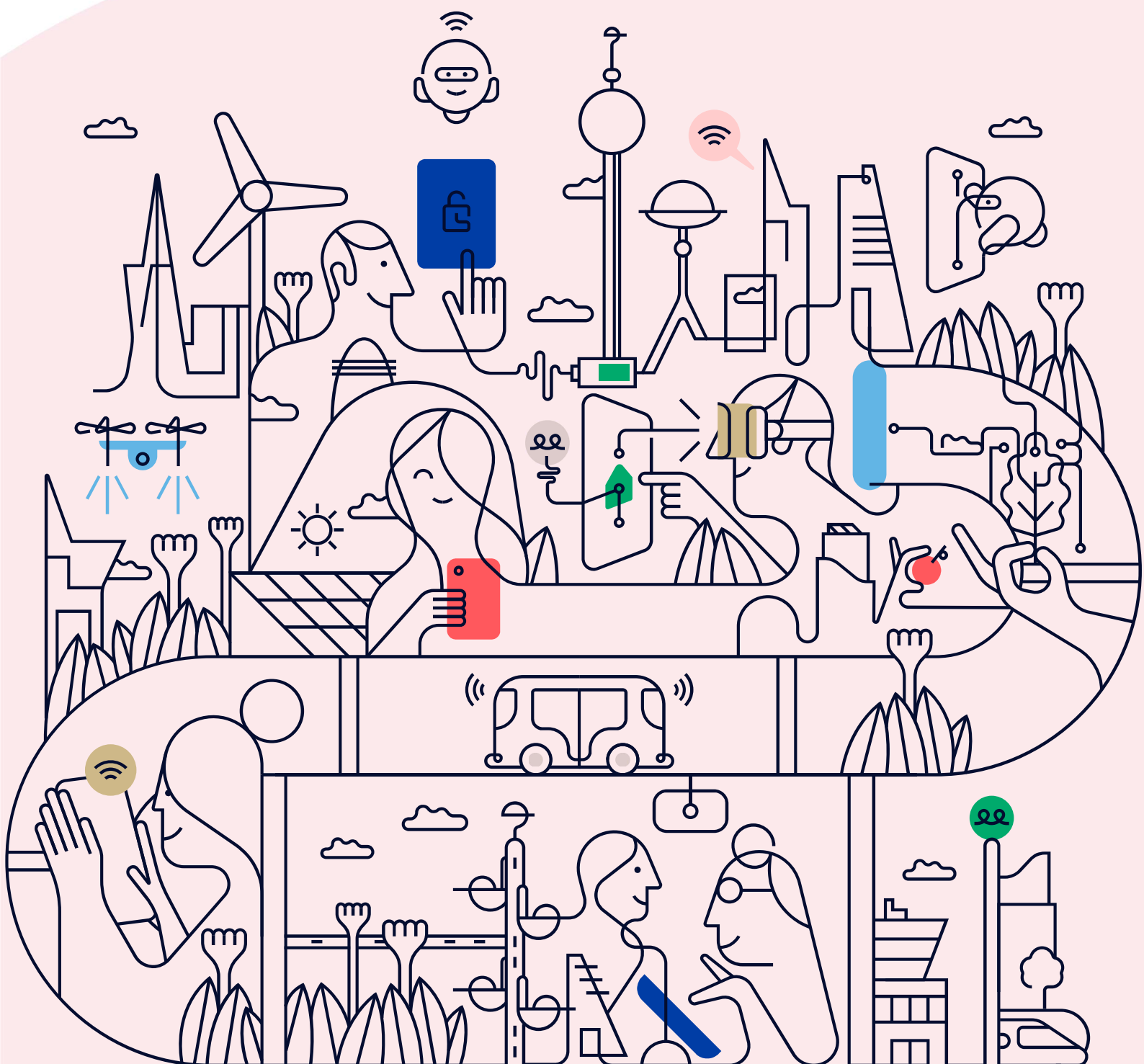




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullen 1 & 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullen 1	2003	Sollentuna
Kullen 2	2003	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 5 113 kvm 1 lokal och 3 bostadsrättslokaler om totalt 112 kvm. Byggnadernas totalyta är 5001 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Renström	Ordförande
Jimmy Charlez	Kassör
Aleks Middleton Scheremetiew	Styrelseledamot avgått årsskiftet 24-25
Fanny Maria Furå	Styrelseledamot
Anna Junesand	Styrelseledamot
Ludwig Gran	Styrelseledamot
Therese Kennerberg	Styrelseledamot

Valberedning

Michael Middleton Scheremetiew (sammankallande)
William Östensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Patrik Zettergren Auktoriserad revisor Revisionsbyrå Fyrtornet AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-03. Extra stämma avseende gemensamt bredband samt uppdaterade stadgar..

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-29. Extra stämma avseende ny revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Reparation av gångjärn och byte av elslutbleck på flertalet portar - Avslutas 2024
Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 41-43 - Avslutas 2024
Nedtagning av två tallar, baksidan Snickarevägen 3A, med anledning av SEOMs varvattenläcka som förstört träden.
Byte av ett antal radiatorer i allmänna ytor och hos boende.
Besiktning, och reparation av en, av yttre gavelbalkonger (sex st) - Avslutas 2025
- 2023** ● Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2023.
Renovering och ommålning av samtliga åtta staket till källartrappor
Konvertering av hyreslokal 468 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023
Konvertering av hyreslokal 118 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023
Framdragning av el till verktygscontainer
Byte av tvättmaskin (VÄ) i tvättstuga Snickarevägen 1B
Byte av tre stycken radiatorer hos medlemmar och allmänna ytor
- 2022** ● Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 3A-B - Avslutat 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
Energianalys i fastigheter och Undecentral - Avslutat 2022, åtgärder skjuts på framtiden
Beskrining av träd - Avslutat 2022
- 2021** ● Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 1A-B - Avslutat 2021
Husgrund Snickarevägen 1A-B - Avslutat 2021
Fasadlov för lokal 487, byte av fönster - Avslutat 2021
Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammal lyktstolpe samt övrigt ljus - Avslutat 2021

- 2021** ● Ventilation och installation av avfuktare, källare Anhaltsvägen 47 efter fuktskada - Avslutat 2021
- 2020-2022** ● OVK och kanalrensning - Utförande av OVK och kanalrensning under 2020, åtgärder under 2022 avslutade
- 2020** ● Husgrund Snickarevägen 3A-B - Avslutat 2020
Underhåll av fönster Snickarevägen 1A, sydlig gavel - Avslutat 2020
Byte av altandörrar på 2 balkonger i vindsplan - Avslutat 2020
Tryckstegringspumpar för att öka vattentryck - Avslutat 2020
- 2019** ● Ny sopsorteringsstation - Avslutat under 2019
Byggnation av 2 st pergola vid uteplatser - Avslutat 2019, donation
VVC-pump för att öka vattentemperatur - Avslutat under 2019
Relining av huvudstam i bottenplatta 1A-B och 41-47 - Slutfört 2020
Husgrund Anhaltsvägen 41-47 - Avslutat 2019
- 2018-2020** ● Åtgärd av fuktskada vid gavel Anhaltsvägen 47 - Avslutat 2020
- 2018-2019** ● Iordningsställande av ny placering av trädgådsmaterialscontainer - Avslutat Vår 2019
- 2018** ● Husgrund Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2018
Ny vägbom Anhaltsvägen 47 - Avslutat under 2018
Byte av cirkulationspump och expansionskärl för värmesystemet i Undercentralen - Avslutat under 2018
Anläggning av rabatter Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat under 2018
Häckplantering Snickarevägen 3A-B, baksida - Avslutat under 2018
- 2017** ● Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen - Avslutat under 2017
Trädgallring - 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** ● Kabel TV via Com Hem - Avslutat under 2005
Bredband via Sollentuna Energi - Avslutat under 2005
Utbyte av källardörrar - Avslutat under 2005

2003-2030 ● Konvertering av hyreslägenheter och lokaler till bostadsrättslägenheter och lokaler. Per 2023, 22 st. - Pågående arbete

Planerade underhåll

2015-2030 ● Försäljning av vindsyta för konvertering till boyta. Per 2024 har åtta lägenhetsytor ökat.

- 2025** ● Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 45-47 - Avslutas 2025.
Reparation av yttre gavelbalkonger (sex st) med anledning av besiktningsrapport.
Avstängning av motorvärmare 2025-05-01 med anledning av att de är utdaterade.
Gemensamt bredband via Ownit (Telenor)
- 2026** ● Takarbeten för åtgärd av mindre felaktigheter i räcken.
Punktreparation av asfaltsgångar samt omlutning av mark, Anhaltsvägen 41.
Nyasfaltering av tak vid Undercentral, Anhaltsvägen 43.
Uppdatering av avfallshanteringen med anledning av nya krav. Nya fraktioner för färgat-
ofärgat glas, plast och metall.

Avtal med leverantörer

Avfall - Brännbart avfall	SEOM
Avfall - Matavfallssortering	SEOM
Avfall - Tidningar	Pre Zero
Digital Kabel TV	Tele2, f d Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	IF
Fjärrvärme, vatten & El - Fastighet	SEOM
Hyresmattor	Elis Mattvätt, f d Berendsen
Internet	SEOM via underentreprenör (utgår 2025 i förmån för Ownit)
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Nyckelsystem ASSA	Gerts Lås & larm
Teknisk förvaltning jour	BK Fastighetsservice
Trappstädning	Olsson Städ & konsult
Trädunderhåll	MK Trädgård
Tvättstugor	Podab & Miele Service
Vinterunderhåll	NPD
VVS tjänster	TM Rör
Avfall - Kartong	SEOM
Gemensamt bredband	Ownit (Telenor)
Revision	Revisionsbyrå Fyrtornet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har upphandlat gemensamt bredband för året 2025, med start kvartal 1-2.

Anders Lundmark avgick ur styrelsen per 2024-12-09 med anledning av flytt.

Nybyggnation av tre lägenhetsförråd med anledning av försäljning av råvindsyta där ursprungliga förråd byggs bort.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftsjustering med 3% per kvartal två 2025 med anledning av ökad kostnader i reparation och underhåll.

Tidigare rörligt lån (SHB) om 2,291,745 kr nu bundet på åtta år med en ränta om 3,05%.

Försäljning av råvind till två medlemmar där boytan ökas från tidigare 70 kvm till 120 kvm med intäkter och ökat avgiftsuttag till följd för de två medlemmarna.

Höjning av hyror för bostäder.

Förändringar i avtal

Byte av snöröjningsföretag, från MK Trädgård till NPD.

Byte av revisionsfirma, från Mazars till Revisionsbyrå Fyrtornet AB.

Byte till gemensamt bredband via Ownit med start kvartal 1-2 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 545 924	3 365 968	3 189 111	3 185 653
Resultat efter fin. poster	-339 283	-735 363	-1 160 487	-874 754
Soliditet (%)	76	76	71	70
Yttre fond	524 856	524 856	524 856	390 564
Taxeringsvärde	87 476 000	87 476 000	87 476 000	65 094 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	549	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	76,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 552	2 552	3 465	3 479
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 563	2 563	3 285	3 195
Sparande per kvm totalyta, kr	256	165	129	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	37	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	148	145	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	35	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	210	216	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	2,09	-	-
Räntekänslighet (%)	4,25	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har en mycket god ekonomi trots att den redovisar ett betydande ackumulerat underskott. Förklaringen till det är att föreningen löpande sedan 2003 har konverterat ett stort antal tidigare lokaler och gemensamma utrymmen 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 underhållskostnader än vad de årliga utdebiterade årsavgifterna till medlemmarna skulle medge, tack vare de extra inbetalningarna och tillskotten från lägenhetsförsäljningarna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 595 236	-	332 700	47 927 936
Upplåtelseavgifter	30 867 939	-	-	30 867 939
Fond, yttre underhåll	524 856	-	-	524 856
Balanserat resultat	-35 487 045	-735 363	-	-36 222 408
Årets resultat	-735 363	735 363	-339 283	-339 283
Eget kapital	42 765 623	0	-6 583	42 759 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 697 552
Årets resultat	-339 283
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-524 856
Totalt	-36 561 691
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	524 856
Balanseras i ny räkning	-36 036 835

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 545 924	3 365 962
Övriga rörelseintäkter	3	3 125	258 140
Summa rörelseintäkter		3 549 049	3 624 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 347 958	-2 763 444
Övriga externa kostnader	9	-223 242	-216 747
Personalkostnader	10	-152 485	-146 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-942 636	-945 312
Summa rörelsekostnader		-3 666 321	-4 071 965
RÖRELSERESULTAT		-117 272	-447 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 259	18 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-244 270	-306 009
Summa finansiella poster		-222 011	-287 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-339 283	-735 363
ÅRETS RESULTAT		-339 283	-735 363

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 828 155	53 770 791
Summa materiella anläggningstillgångar		52 828 155	53 770 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 831 655	53 774 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 986	4 256
Övriga fordringar	14	3 124 880	2 264 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	121 087	0
Summa kortfristiga fordringar		3 261 953	2 269 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 261 953	2 269 035
SUMMA TILLGÅNGAR		56 093 608	56 043 326

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 795 875	78 463 175
Fond för yttre underhåll		524 856	524 856
Summa bundet eget kapital		79 320 731	78 988 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 222 408	-35 487 045
Årets resultat		-339 283	-735 363
Summa fritt eget kapital		-36 561 691	-36 222 408
SUMMA EGET KAPITAL		42 759 040	42 765 623
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 114 745	10 528 000
Summa långfristiga skulder		11 114 745	10 528 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 705 000	2 291 745
Leverantörsskulder		131 441	59 896
Skatteskulder		32 689	36 811
Övriga kortfristiga skulder		43 564	45 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	307 129	315 620
Summa kortfristiga skulder		2 219 823	2 749 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 093 608	56 043 326

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117 272	-447 863
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	942 636	945 312
	825 364	497 449
Erhållen ränta	22 259	18 509
Erlagd ränta	-268 979	-289 309
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 644	226 649
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-154 192	10 210
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 574	-56 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 026	179 950
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	332 700	1 392 578
Amortering av lån	0	-3 610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	332 700	-2 217 422
ÅRETS KASSAFLÖDE	838 726	-2 037 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 173 554	4 211 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 012 280	2 173 554

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 898 164	2 662 541
Årsavgifter lokaler	55 774	32 682
Hysesintäkter bostäder	166 950	145 950
Hysesintäkter lokaler	13 106	53 898
Hysesintäkter p-plats	206 340	217 420
Hysesintäkter förråd	50 188	36 555
Intäkter kabel-TV	59 230	49 775
El	648	0
Laddbox	5 111	0
Gemensamhetslokal	24 000	0
Städavgifter	0	-500
Övriga intäkter	0	500
Fakturerade kostnader	0	26 000
Pantsättningsavgift	12 900	4 685
Överlåtelseavgift	27 916	8 928
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	24 862	16 643
Vidarefakturerade kostnader	0	110 891
Öres- och kronutjämning	0	-6
Summa	3 545 924	3 365 962

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	27 411
Övriga intäkter	3 125	0
Försäkringsersättning	0	230 729
Summa	3 125	258 140

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 200	0
Städning enligt avtal	101 562	97 264
Besiktningar	1 375	0
Myndighetstillsyn	12 080	10 948
Gårdkostnader	7 554	15 118
Garage/parkering	123	0
Snöröjning/sandning	11 813	62 813
Serviceavtal	1 783	1 723
Mattvätt/Hyrmattor	36 287	36 296
Fordon	1 683	215
Förbrukningsmaterial	2 242	9 740
Summa	194 701	234 117

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	0	13 767
Tvättstuga	2 550	5 181
Dörrar och lås/porttele	39 438	7 407
VVS	35 699	38 322
Ventilation	8 750	1 835
Elinstallationer	0	10 197
Vattenskada	0	403 460
Summa	86 437	480 169

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	88 494	39 017
Källare	33 000	0
Fönster	473 013	0
Balkonger/altaner	28 875	556 814
Summa	623 382	595 831

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	119 711	138 828
Uppvärmning	796 320	741 905
Vatten	210 057	171 963
Sophämtning/renhållning	111 850	96 436
Summa	1 237 938	1 149 132

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 865	107 999
Kabel-TV	44 656	57 494
Fastighetsskatt	141 900	138 702
Korr. fastighetsskatt	2 079	0
Summa	205 500	304 195

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 120	3 287
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-1 788	0
Övriga förluster	0	500
Revisionsarvoden extern revisor	15 250	16 375
Styrelseomkostnader	576	0
Fritids och trivselkostnader	139	2 704
Föreningskostnader	4 238	4 021
Förvaltningsarvode enl avtal	105 567	101 324
Överlåtelsekostnad	28 084	11 028
Pantsättningskostnad	13 760	3 940
Administration	2 358	49 154
Konsultkostnader	51 938	17 525
Bostadsrätterna Sverige	0	6 890
Summa	223 242	216 747

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	119 300	111 450
Arbetsgivaravgifter	33 185	35 011
Summa	152 485	146 461

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	244 270	305 936
Dröjsmålsränta	0	66
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	244 270	306 009

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 955 562	69 955 562
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 955 562	69 955 562
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 184 771	-15 239 459
Årets avskrivning	-942 636	-945 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 127 407	-16 184 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 828 155	53 770 791
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 368 000	55 368 000
Taxeringsvärde mark	32 108 000	32 108 000
Summa	87 476 000	87 476 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	112 600	89 146
Skattefordringar	0	2 079
Transaktionskonto	1 941 980	1 106 586
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 968
Summa	3 124 880	2 264 779

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 340	0
Förutbet försäkr premier	97 131	0
Förutbet kabel-TV	14 949	0
Upplupna intäkter	1 667	0
Summa	121 087	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2032-12-01	3,05 %	2 291 745	2 291 745
Handelsbanken	2025-06-30	3,01 %	1 705 000	1 705 000
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	12 819 745
Varav kortfristig del			1 705 000	2 291 745

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	16 666	41 375
Uppl kostnad Sophämtning	252	0
Förutbet hyror/avgifter	290 211	274 245
Summa	307 129	315 620

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 172 000	23 172 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsjustering med 3% per kvartal två 2025 med anledning av ökad kostnader i reparation och underhåll. Reparationer av yttre gavelbalkonger med anledning av besiktningsrapport som styrelsen beställt vilken ankom 2024.

Underskrifter

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

Sollentuna

Anna Junesand
Styrelseledamot

Fanny Maria Furå
Styrelseledamot

Jimmy Charlez
Kassör

Jimmy Renström
Ordförande

Ludwig Gran
Styrelseledamot

Therese Kennerberg
Styrelseledamot

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

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2025 12:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 21.03.2025 12:08

DOCUMENT ID:
Hk7QpOT521g

ENVELOPE ID:
HkgfTdac2kl-Hk7QpOT521g

DOCUMENT NAME:
Brf Kullen 1 & 2, 769607-5261 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIMMY GÖRAN HARALD CHARLEZ jimmycharlez@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 12:09 21.03.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.208
2. Erik Ludwig Victor Gran ludwiggran@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 14:17 21.03.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.50
3. TERESE KENNERBERG teresekennerberg@hotmail.com	Signed Authenticated	22.03.2025 21:51 22.03.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.116.243
4. ANNA WETTERBERG anna@wetterberg.org	Signed Authenticated	23.03.2025 12:44 23.03.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.150
5. Fanny Maria Furå furafanny@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 12:56 24.03.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.31.34
6. JIMMY RENSTRÖM jimmy.renstrom@stockholmexergi.se	Signed Authenticated	25.03.2025 21:25 23.03.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.58
7. Björn Patrik Zettergren patrik.zettergren@revfyr.se	Signed Authenticated	26.03.2025 12:31 26.03.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen 1 & 2
Org.nr. 769607-5261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen 1 & 2 för år 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller under rättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen 1 & 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2025 12:29

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 21.03.2025 12:08

DOCUMENT ID:
B1ZQTOP52Jx

ENVELOPE ID:
ByzaOT5hJx-B1ZQTOP52Jx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser 2024 Brf Kullen.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Patrik Zettergren	Signed	26.03.2025 12:29	eID	Swedish BankID
patrik.zettergren@revfyr.se	Authenticated	26.03.2025 12:27	Low	IP: 194.103.195.68

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

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.

