

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kungssätrahöjden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kungssättrahöjden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-08-31.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade 2001 fastigheten Djursätra 5 med tomträtt i Stockholms kommun.

Anskaffningsvärde inklusive tomträtt uppgick till 66 577 tkr.

Tomträttavgäld år 2024 uppgick till 204,8 tkr. Fastigheten Djursätra 5 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2029-10-01. Upplåtelsen gäller från 1999-10-01. Ny upplåtelse påbörjas 2059-10-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 58 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 827 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, dock ej kollektiv bostadstillägg.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift för bostäder som år 2024 uppgår till 94 540 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 75 800 tkr varav byggnadsvärde är 56 000 tkr och markvärde 19 800 tkr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Delagott förvaltning AB och avtal om städning med SIMHI Sweden AB.

Underhållplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2024 uppgår till 565 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14. Under 2024 har föreningen amorterat 250 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Tica, ordförande Eleonor Ekberg Jeanette Bolding Eri Selimov Alex Millan
Suppleanter	Benjamin Schreiner Ellegaard Måns Abo Reslan

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (9) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Borev Revision AB
Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Valberedning

Alicia Ebefors	Sammanställande
Annika Haglund	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhållsåtgärder under 2024

Fastigheter

Hissar

Motorfrekvensen i hiss 29B var trasig men har åtgärdats. Styrelsen höll ett möte med Carina Holmgren från Elevate, där vi diskuterade hissproblematiken och möjliga lösningar. Efter nog-grant övervägande valdes lösningen att byta motorfrekvensstyrningen till en helt ny enhet. Schindler utförde bytet av motorfrekvensstyrningen, eftersom Elevate saknade nödvändig kompetens för att programmera systemet efter installationen. Kostnaden för arbetet uppgick till 151 876 kr, och det inkluderar två års garanti.

Tvättstugan

Kostnaderna för reparationer har varit höga under året. Tvättstugan i hus 23 har haft något högre kostnader än 29:an, då både torkskåp och torktumlare behövt repareras flera gånger. De främsta orsakerna till reparationerna är att luckor öppnats innan programmen slutförts, vil-ket har avbrutit programmen. Dessutom har överbelastning av maskiner med stora eller tunga mängder tvätt orsakat skador på utrustningen.

Målning av golv i soprummen

Målning av golven i båda soprummen slutfördes i maj.

Tättnings-/damm listor i fastighet 29

Tättningslisterna i fastighet 29, inklusive alla portar, var i mycket dåligt skick. Detta åtgärdades innan vintern.

Varmvatten

Problem med varmvattnet, som tidigare haft felaktig temperatur både för kallt och för varmt har åtgärdats. Styrutrustningen, som saknade signal, har bytts ut, och två ställdon har också ersatts.

Ekonomi

Under det gångna året har föreningen ställts inför ökade kostnader för hissarna. Reparationer av en av hissarna har krävt betydande arbetsinsatser.

Det är en liten skillnad i räntan mellan kvartal 1 och kvartal 2, 3 och 4, där räntan har minskat något under de senare kvartalen.

Bidrag från Stockholm vatten och avfall(SVOA):

Bidraget från SVOA har inte betalats ut enligt plan för kvartal 1 2024. När Naturvårdsverket har gjort sina utbetalningar till SVOA, kommer de också att göra utbetalningar till oss. Utbetalningen för första och andra kvartalet 2024 skulle ske efter sommaren, men det har varit förseningar.

Under året har fyra lägenheter sålts.

Avtal Fastighets/teknisk förvaltning avtalet med Delagot uppsagd. Styrelsen har tecknat ett nytt avta med Fastum från och med 1 januari 2025.

Andrahandsuthyrning Det har inkommit en ansökan om andrahandsuthyrning till Hyresnämnden, men ansökan har blivit avslagen av nämnden.

Miljö

Föreningen har fjärrvärme som är miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen använder Fastums elektroniska fakturahanteringssystem Rillion Prime vilket sparar brevgång och papper.

Föreningen har digitala anslagstavlor som minskar utskrifter av papper.

Matavfallinsamling har påbörjats i våra hushåll under året.

Utemiljö

Klippning av buskar och ogräs genomförts under året och forslas bort.

Föreningsinformation viktig information skett löpande under året på digitala anslagstavlor. En annan viktig information har placerats utanför dörrar i tidningsställ.

Samverkan med grannföreningen Brf Högssätrahöjden

Ett gemensamt möte med grannföreningen.

Resning av julgran

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (75) medlemmar. Under året har fyra (en) överlåtelse skett till ett snittpris om 29 191 (34 759) kr/kvm.

Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 302	3 018	2 763	2 763
Resultat efter finansiella poster	-1 284	-1 106	-204	-460
Soliditet (%)	49,57	50,24	51,21	51,11
Skuldränta (%)	4,06	2,60	0,62	0,64
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)*	842	768	702	701
Skuldsättning/kvm (kr)	7 227	7 292	7 358	7 462
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 227	7 292	7 358	7 462
Sparande/kvm (kr)	-125	-28	146	109
Räntekänslighet (%)	8,58	9,49	10,49	10,64
Energikostnad/kvm (kr)	244	213	195	217
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,30	94,74	95,23	94,73

* År 2020 sänktes årsavgifterna. Efter sänkningen blev nyckeltalet 674 kr/kvm. Detta har ej ändrats i tidigare årsredovisningar. Rättning av nyckeltalet har gjorts i samband med upprättandet av årsredovisningen för år 2022.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförda räntekostnader i förhållande till fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 341 000	6 373 354	-1 428 199	-1 105 861	29 180 294
Disposition av föregående års resultat:		166 387	-1 272 248	1 105 861	0
Årets resultat				-1 284 323	-1 284 323
Belopp vid årets utgång	25 341 000	6 539 741	-2 700 447	-1 284 323	27 895 971

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 700 447
årets förlust	-1 284 323
	-3 984 770
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	565 000
i ny räkning överföres	-4 549 770
	-3 984 770

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

Upplysning om förlust

Årets förlust beror på ökade driftkostnader, räntekostnader samt kostnader för hissreparationer som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske via höjda årsavgifter och upptagande av nya lån.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 301 646	3 018 224
Övriga rörelseintäkter	3	79 933	84 354
Summa rörelseintäkter		3 381 579	3 102 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 402 692	-2 349 649
Övriga externa kostnader	5	-277 560	-290 086
Personalkostnader	6	-148 980	-126 951
Avskrivningar		-761 710	-762 297
Summa rörelsekostnader		-3 590 942	-3 528 983
Rörelseresultat		-209 363	-426 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 845	72 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 153 805	-751 910
Summa finansiella poster		-1 074 960	-679 456
Resultat efter finansiella poster		-1 284 323	-1 105 861
Årets resultat		-1 284 323	-1 105 861

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtter	7	10 560 435	10 700 435
Summa immateriella anläggningstillgångar		10 560 435	10 700 435

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	42 525 794	43 051 794
Markanläggning	9	326 238	362 238
Inventarier, verktyg och installationer	10	186 317	246 027
Summa materiella anläggningstillgångar		43 038 349	43 660 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	49 400	49 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 400	49 400
Summa anläggningstillgångar		53 648 184	54 409 894

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	28 193
Övriga fordringar		251 875	540 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	143 303	147 837
Summa kortfristiga fordringar		395 178	716 585

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 737 273	2 460 307
Summa kassa och bank		1 737 273	2 460 307
Summa omsättningstillgångar		2 632 451	3 676 892

SUMMA TILLGÅNGAR

56 280 635

58 086 786

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 341 000

25 341 000

Fond för yttre underhåll

6 539 741

6 373 354

Summa bundet eget kapital

31 880 741

31 714 354

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 700 447

-1 428 199

Årets resultat

-1 284 323

-1 105 861

Summa fritt eget kapital

-3 984 770

-2 534 060

Summa eget kapital

27 895 971

29 180 294

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

27 658 155

27 908 155

Leverantörsskulder

187 787

154 185

Skatteskulder

5 671

7 913

Övriga skulder

645

1 298

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

532 406

834 941

Summa kortfristiga skulder

28 384 664

28 906 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 280 635

58 086 786

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 284 323

-1 105 861

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

761 710

762 297

Förändring skatteskuld/fordran

-2 242

-417

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-524 855

-343 981

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

28 193

-9 098

Förändring av kortfristiga fordringar

4 188

-29 112

Förändring av leverantörsskulder

33 602

-35 317

Förändring av kortfristiga skulder

-303 188

334 664

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-762 060

-82 844

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-250 000

-250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000

-250 000

Årets kassaflöde

-1 012 060

-332 844

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 476 343

3 809 186

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 464 283

3 476 342

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt	100 år
Markanläggning	25 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 118 526	2 835 024
P-plats och garage	78 720	78 800
Kabel-TV och bredband	104 400	104 400
	3 301 646	3 018 224

I årsavgiften ingår kabel-TV, bredband, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	240	240
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 750
Öres- och kronutjämning	10	-21
Elprisstöd	0	24 420
Övriga intäkter	44 691	57 966
Övriga fakturerade kostnader	29 722	0
Försäkringsersättningar	5 269	0
	79 932	84 355

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	23 838
Städkostnader	91 044	85 130
Hyra av entrémattor	18 372	17 012
Snöröjning/sandning	58 593	95 794
Trivselåtgärder	7 500	4 500
Hisskostnader	57 220	59 301
Bevakningskostnader	0	1 343
Reparationer	100 832	68 182
Hissreparationer	418 328	328 672
Planerat underhåll	45 223	234 613
Fastighetsel	93 059	94 558

Uppvärmning	599 483	547 046
Vatten och avlopp	240 716	173 744
Avfallshantering	117 367	98 855
Försäkringskostnader	99 605	93 409
Självrisker	0	26 200
Tomträttsavgäld	204 800	204 800
Bredband	110 939	105 464
Teknisk förvaltning	67 603	73 918
Förbrukningsinventarier	31 820	1 994
Förbrukningsmaterial	30 745	3 844
Bevakn.kostn utryckning/jour	6 955	7 432
Övriga kostnader	2 488	0
	2 402 692	2 349 649

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	95 540	92 162
Porto	4 077	5 440
Föreningsgemensamma kostnader	18 744	14 994
Revisionsarvode	18 925	14 238
Ekonomisk förvaltning	114 551	105 489
Bankkostnader	2 457	3 121
Konsultarvoden	0	24 281
Underhållsplan	13 229	12 875
Medlems-/föreningsavgifter	6 340	6 340
Övriga poster	3 697	11 146
	277 560	290 086

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	96 600
Sociala avgifter	34 380	30 351
	148 980	126 951

Not 7 Tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Ingående avskrivningar	-3 299 565	-3 159 565
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 439 565	-3 299 565
Utgående redovisat värde	10 560 435	10 700 435

Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Ingående avskrivningar	-9 525 360	-8 999 360
Årets avskrivningar	-526 000	-526 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 051 360	-9 525 360
Utgående redovisat värde	42 525 794	43 051 794
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	75 800 000	75 800 000

Not 9 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	903 728	903 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 728	903 728
Ingående avskrivningar	-541 490	-505 341
Årets avskrivningar	-36 000	-36 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-577 490	-541 490
Utgående redovisat värde	326 238	362 238

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 471	601 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 471	601 471
Ingående avskrivningar	-355 444	-295 296
Årets avskrivningar	-59 710	-60 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 154	-355 444
Utgående redovisat värde	186 317	246 027

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 400	49 400
	49 400	49 400

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgift	51 200	51 200
Kabel tv	26 366	26 366
Medlemsavgift	6 340	6 340
Ekonomisk förvaltning	17 219	23 375
Försäkring	42 177	40 556
	143 302	147 837

Not 13 Kortfristig placering

Namn	Bokförda värde	Bokförda värde
Swedbank Robur Fonder AB, företagsobligationer	500 000	500 000
	500 000	500 000

Värde 2024-12-31, 591 836,78 kr.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2,640	2025-11-17	12 996 334	12 996 334
Nordea Hypotek	3,070	2025-11-18	4 164 821	4 414 821
Nordea Hypotek	2,963	2025-12-05	10 497 000	10 497 000
			27 658 155	27 908 155
Kortfristig del av långfristig skuld			27 658 155	27 908 155

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor:

Lån som förfaller inom ett år: 27 658 155 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	83 748	138 058
Styrelsearvoden	64 850	55 250
Sociala avgifter	22 676	17 680
Revision	11 700	11 700
Fastighetsel	10 110	8 038
Fjärrvärme	78 392	83 403
Sophantering	18 273	15 028
Vatten- och avlopp	74 261	170 159
Snöröjning	2 294	22 510
Reparationer	4 350	24 383
Teknisk förvaltning	13 229	6 409
Förutbetalda avgifter och hyror	143 952	265 813
Förutb hyror/avg, ej reskontra	4 571	16 509
	532 406	834 940

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 989 000	38 989 000
	38 989 000	38 989 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 12 % från och med 1/7-2025.

Skärholmen den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emina Tica
Ordförande

Eleonor Ekberg

Alex Millán

Jeanette Bolding

Eri Selimov

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Kungssättrahöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 09:17:16

Dokumentet är undertecknat av:

 ALEX MILLAN VALDES (██████████) Styrelsemedlem	2025-05-08 14:41:12
 EMINA TICA (██████████) Styrelsemedlem	2025-05-06 11:03:25
 ELEONOR KRISTENSEN EKBERG (██████████) Styrelsemedlem	2025-05-06 11:05:30
 Tomas Ericson (██████████) Revisor	2025-05-09 09:17:16
 JEANETTE BOLDING (██████████) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:54:08
 Eri Selimov (██████████) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:49:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Kungssättrahöjden.pdf (709924 byte)

851B5A27934EF675F509B565EF028B32808973ACE99664D0A3D1DAEFA0D2EB8E3D8BF45D68A4E36414E8
439A9E5C1C14A37EFC7C7A293BFAED45F33BE31F0AA4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungssättrahöjden, org.nr 769605-4944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungssättrahöjden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsens flerårsöversikt om föreningens "Sparande kr/kvm" som är negativt två år i rad. Jag vill även fästa uppmärksamhet på kassaflödesanalysen som de senaste två åren visar negativt kassaflöde från löpande verksamheten. Slutligen vill jag fästa uppmärksamhet på stycket Upplysning om förlust på sida 6 som beskriver att finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske via höjda årsavgifter och upptagande av nya lån.

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 avveckla 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Kungssätrahöjden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 09:18:53

Dokumentet är undertecknat av:

 Tomas Ericson (1 [REDACTED]) Revisor

2025-05-09 09:18:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (360300 byte)

D5D88D6708E41DA46676EAF00AD28C363EE33625123A896A59E6A4C5BBD1BD157908F2D71E1A52576BBE
2D60B5C7068CFC71E404A2291BE93E44A27ABF59A849

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support