

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kullen i Solna

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 Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 juli 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 6 i Solna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 111 bostadsrätter samt en hyreslokal och en föreningslokal. Den totala boytan är 11 406 kvm och lokalytan 671 kvm. Föreningen disponerar 40 bilplatser i parkeringshus och på parkeringshusets tak hos Brf Viken 1.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 31 st 4 rum och kök
- 23 st 5 rum och kök
- 4 st 6 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB.

För föreningens hissar finns serviceavtal med ITK.

För digital-TV finns avtal tecknat med Tele 2 och för bredband finns avtal med Ownit AB.

Elleverantör är Energiförsäljning Sverige AB och för fjärrvärme svarar Norrenergi.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Wall Tommy Olson Mona Lisa Hein Kristina Ankarberg Robert Lindberg	Ordförande Kassör tom december Sekreterare
Suppleanter	Ann Ajnefelt Daniel Färnqvist Madeleine Hahne Susanne Strömgren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 13 (14) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning

Henrik Åström
Catharina Färnqvist
Elisabeth Folkesson Senft

Revisorer

R3 Revisionsbyrå KB
Robin Johansson

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med lägst det belopp som framgår av den av styrelsen fastställda underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2002.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter 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. För uppgift om årsavgiften per kvadratmeter se flerårsöversikten.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 375 238 tkr, varav byggnadsvärde 245 800 tkr och markvärde 129 438 tkr. Värdeåret är 2004.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 630 kronor per lägenhet 2024. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under slutet av räkenskapsåret gick tragiskt nog en ordinarie styrelseledamot, tillika föreningens mångåriga kassör, bort.

I februari 2024 tecknades nytt hyresavtal med Axfood avseende butikslokalen. Avtal löper t o m 2034-01-31.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten färdigställdes 2004. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts. Två hjärtstartare har installerats.

Brf Kullen i Solna arbetar enligt en långsiktig underhållsplan (50 år). Följande renoveringar samt underhållsåtgärder har utförts under 2024:

- Modernisering/utbyte av samtliga hissar slutförd
- Golvrenovering i affären slutförd
- Golvbehandling i samtliga entréer
- Målning av samtliga dörrar mot gården
- Nya värmepumpar till våra torktumlare
- Pergola byggd på gården
- Samtliga lampor på gården bytta till LED-belysning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 175 (176) medlemmar. Under året har 4 (7) medlemmar tillträtt samt 5 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (5) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 441	10 307	9 974	9 882
Resultat efter finansiella poster	-3 402	-3 248	190	49
Soliditet (%)	71,92	71,92	72,11	71,58
Skuldränta (%)	2,70	2,15	1,17	1,14
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	711	670	647	643
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 570	6 620	6 711	6 885
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 957	7 009	7 106	7 290
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	202	229	214
Räntekänslighet (%)	9,78	10,46	10,98	11,34
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	216	215	210
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,65	74,09	73,93	74,22

Nyckeltalsdefinitioner

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 procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens räntebärande skulder 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 upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 396 000	21 044 000	8 893 612	-3 819 303	-3 247 554	212 266 755
Disposition av föregående års resultat			619 637	-3 867 191	3 247 554	0
Årets resultat					-3 401 833	-3 401 833
Belopp vid årets utgång	189 396 000	21 044 000	9 513 249	-7 686 494	-3 401 833	208 864 922

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 686 494
årets förlust	-3 401 833
	-11 088 327

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	775 000
ianspråktagande ur reparationsfonden	-157 235
i ny räkning överföres	-11 706 092
	-11 088 327

Upplysning om förlust

Föreningens redovisar en förlust för räkenskapsårets 2024 som till stor del är orsakad av ändrade redovisningsprinciper (år 2023) vilket medfört högre avskrivningar.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och det finns därmed förutsättningar för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 441 436	10 307 144
Övriga rörelseintäkter	3	2 156	479 621
Summa rörelseintäkter		10 443 592	10 786 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 676 388	-5 600 230
Övriga externa kostnader	5	-701 501	-640 511
Personalkostnader	6	-175 850	-171 991
Avskrivningar		-5 182 361	-6 005 154
Summa rörelsekostnader		-11 736 100	-12 417 886
Rörelseresultat		-1 292 509	-1 631 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter		33 013	167 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 142 337	-1 783 484
Summa finansiella poster		-2 109 324	-1 616 433
Resultat efter finansiella poster		-3 401 833	-3 247 554
Årets resultat		-3 401 833	-3 247 554

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

286 654 267

285 599 934

Inventarier, verktyg och installationer

8

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

286 654 267

285 599 934

Summa anläggningstillgångar

286 654 267

285 599 934

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 017

7 989

Övriga fordringar

9

1 067 511

2 825 152

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

233 981

456 627

Summa kortfristiga fordringar

1 311 509

3 289 768

Kassa och bank

Kassa och bank

2 461 998

6 253 740

Summa kassa och bank

2 461 998

6 253 740

Summa omsättningstillgångar

3 773 507

9 543 508

SUMMA TILLGÅNGAR

290 427 774

295 143 442

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 440 000	210 440 000
Fond för yttre underhåll	9 513 249	8 893 612
Summa bundet eget kapital	219 953 249	219 333 612

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 686 494	-3 819 303
Årets resultat	-3 401 833	-3 247 554
Summa fritt eget kapital	-11 088 327	-7 066 857
Summa eget kapital	208 864 922	212 266 755

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	47 500 000	47 500 000
Summa långfristiga skulder		47 500 000	47 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	31 850 000	32 450 000
Leverantörsskulder		439 669	905 630
Skatteskulder		562 069	549 748
Övriga skulder		38 715	45 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 172 399	1 425 662
Summa kortfristiga skulder		34 062 852	35 376 687

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

290 427 774

295 143 442

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 401 833	-3 247 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 182 361	6 005 154
Förändring skatteskuld/fordran	12 321	18 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 792 849	2 776 030

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 028	-6 279
Förändring av kortfristiga fordringar	110 782	-219 637
Förändring av leverantörsskulder	-465 961	479 015
Förändring av kortfristiga skulder	-260 195	108 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 175 447	3 137 351

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 236 694	-1 542 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 236 694	-1 542 400

Finansieringsverksamheten

Amortering av banklån	-600 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 100 000

Årets kassaflöde

-5 661 247 **494 951**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	8 800 056	8 305 105
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 138 809	8 800 055

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är fr om 230101 upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3. Tidigare har årsredovisningen gjorts enligt (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att hållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillfärligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	100 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad - puts	30 år
Yttertak - betongpannor	50 år
Tak- takdetaljer	60 år
Ventilation	30 år
Hissar	30 år
Balkonger	50 år
Stammar	60 år
El	50 år
Butiksgolv	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 249 450	7 249 433
Hyror lokaler	1 719 923	1 495 262
Hyror bilplatser	579 910	539 070
Hyror övriga objekt	24 948	24 948
Elavgifter	867 205	998 432
	10 441 436	10 307 145

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 395
Elprisstöd	0	470 641
Övriga ersättningar	1 369	3 750
Betalningspåminnelse	780	1 800
Öres- och kronutjämnning	7	35
	2 156	479 621

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	221 186	207 697
Trädgårdsskötsel	129 929	142 525
Trivselåtgärder	16 834	18 157
Städkostnader	258 048	288 184
Hyra av entrémattor	61 519	50 107
Snöröjning/sandning	119 701	151 261
Systematiskt brandskyddsarbete	14 617	8 692
Serviceavtal	36 837	34 742
Hisskostnader	17 768	53 190
Besiktningsskostnader	27 000	0
Reparation bostad	4 726	0
Reparation vattenskada	0	3 214
Reparationer	331 654	223 592
Hissreparationer	12 142	119 898
Trädgård och utemiljö	0	744
Periodiskt underhåll: Värme	31 234	0
Periodiskt underhåll	35 375	64 888
Periodiskt underhåll: Portar	90 625	0
OVK-besiktning	0	90 475
Fastighetsel	1 134 174	1 218 837
Uppvärmning	1 320 456	1 241 552
Vatten och avlopp	236 339	152 113
Avfallshantering	367 376	452 209
Försäkringskostnader	193 446	171 622
Kabel-tv	218 868	209 794
Bredband	121 172	117 220
Hyra bilplatser	623 510	574 024
Förbrukningsinventarier	32 992	1 748
Förbrukningsmaterial	18 858	3 745
	5 676 386	5 600 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	102 380	102 380
Fastighetsavgift	180 930	176 379
Telefoni	10 080	19 687
Datorkommunikation	388	0
Hemsida	5 745	5 703
Porto	10 664	13 433
Föreningsgemensamma kostnader	68 086	38 343
Revisionsarvode	55 760	36 248
Ekonomisk förvaltning	165 718	126 502
Bankkostnader	2 821	3 395
Underhållsplan	13 081	12 731
Prognosstyrning	71 436	76 070
Övriga poster	14 413	29 639
	701 502	640 510

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	143 250	143 525
Sociala avgifter	32 600	28 466
	175 850	171 991

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 950 506	250 408 106
Byte belysning	0	271 639
Modernisering hissar	5 557 515	0
Golv i lokalen	679 179	0
Hissar	0	1 270 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 187 200	251 950 506
Ingående avskrivningar	-33 350 571	-27 345 417
Årets avskrivningar	-5 182 361	-6 005 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 532 932	-33 350 571
Redovisat värde mark	67 000 000	67 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	67 000 000	67 000 000
Utgående redovisat värde	286 654 268	285 599 935
Taxeringsvärden byggnader	245 800 000	245 800 000
Taxeringsvärden mark	129 438 000	129 438 000
	375 238 000	375 238 000
Bokfört värde byggnader	219 654 267	218 599 935
Bokfört värde mark	67 000 000	67 000 000
	286 654 267	285 599 935

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 530	347 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 530	347 530
Ingående avskrivningar	-347 530	-347 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 530	-347 530
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	390 700	278 836
Avräkningskonto förvaltare	676 811	2 546 316
	1 067 511	2 825 152

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	85 576	73 640
Skadedyrsavtal	2 581	33 404
Hyra bilplatser	0	46 448
Kabel TV	55 104	54 474
Ekonomisk förvaltning	30 597	28 924
Bredband	30 622	29 305
Hisservice	0	7 065
Prognosstyrning mm	17 268	16 619
Hemsida	0	4 787
Övriga poster	4 788	3 683
Upplupna ränteintäkter	7 445	158 278
	233 981	456 627

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,902	2025-06-30	16 200 000	16 200 000
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	21 500 000	21 500 000
Stadshypotek	3,57	2026-03-30	26 000 000	26 000 000
Stadshypotek	2,902	2025-03-31	15 650 000	16 250 000
avgår kortfristig del			-31 850 000	-32 450 000
			47 500 000	47 500 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 31 850 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	40 301	37 733
Styrelsearvoden	71 624	65 625
Sociala avgifter	16 300	14 590
Revision	45 500	33 000
Fastighetsel	118 464	115 358
Fjärrvärme	171 489	187 840
Avfallskostnader	7 968	15 024
Snöröjning	7 416	0
Städning och entrémattor	17 518	16 671
Reparationer	26 899	17 750
Förutbetalda avgifter och hyror	648 920	921 064
Övriga poster	0	1 007
	1 172 399	1 425 662

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	107 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 2,5% fr om 2025-01-01.

.

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göran Wall
Ordförande

Kristina Ankarberg

Mona Lisa Hein

Robert Lindberg

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

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_KULLEN_i_Solna.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 17:48:15

Dokumentet är undertecknat av:

 GÖRAN VALL (19670319XXXX) Ordförande	2025-04-29 13:23:23
 MONA-LISA HEIN (19500416XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 13:23:51
 Kristina Ankarberg (19590922XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 14:16:11
 ROBIN CARL ALFRED JOHANSSON (19880229XXXX) Revisor	2025-04-29 17:48:15
 ROBERT GUNNAR LINDBERG (19721110XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 14:51:10



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_KULLEN_i_Solna.pdf (1991158 byte)

3960DD98C9C7E8A2860378B52AD1663EA42584157841A6255786AAE5B2DEE838096DCFDC872AD8A0A58F
98EEDEB36469A7CE73FF3CBA3A8CAC2F623174B8DD1E

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen i Solna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johansson Robin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-29 17:42:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6dfc9d7635364b8c885f7a6cf9032d41