

Årsredovisning för

Brf Kullasund i Vaxholm

716420-4096

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kullasund i Vaxholm, 716420-4096, med säte i Vaxholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK) om inget annat anges).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning. I förekommande fall sker även uthyrning i kommersiella lokaler.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-26.

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 1991-05-13.

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Saxaren 2 i Vaxholms Kommun, fastigheten förvärvades 1991.

Fastigheten består av 65 st bostäder, varav 30 småhus och 35 lägenheter enligt fastighetstaxeringen.

Total bostadsyta uppgår till 6 366 kvadratmeter och markareal för tomt uppgår till 12 997 kvadratmeter.

Bostadsfördelning

10	st	2 rum och kök
25	st	3 rum och kök
30	st	4 rum och kök

Fastighetstaxering

Fastigheten har ett totalt taxeringsvärde om 157 370 000 kr, med värde år 1991.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2019 som sträcker sig till och med 2046, senaste uppdateringen är 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 109 medlemmar*. Under året har 7 medlemmar utgått och 9 tillkommit.

Föreningen har vid årets utgång 111 medlemmar.

*I Årsredovisningen 2023 står det att föreningen hade 111 medlemmar vid årets utgång, denna information var inkorrekt beräknad pga medlemmar som flyttade inom föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmöte 2024-08-08 haft följande sammansättning

Linus Rydberg	Ledamot, ordförande
Daniel Olov Halvarsson	Ledamot
Birgitta Andersson	Ledamot
Charlotte Barle Hejdenberg	Ledamot
Lars Erik Aggestedt	Ledamot
Christina Granström Nilsson	Suppleant
Tove Thuresson	Suppleant
Daniel Melin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Av stämman vald revisor för 2024, KPMG AB, Maria Bohlin

Avtal

Försäkring	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Städning	Löfbergs Service AB

Föreningen är fullvärdesförsäkrad, inkl gemensamt bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året låtit ny häck planteras.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	4 645	4 433	4 419	4 392
Resultat efter finansiella poster	-269	29	72	-84
Soliditet, %	56	55	53	54
Balansomslutning	77 360	78 571	81 351	81 097
Lån per kvm (kr)	5 207	5 379	5 798	5 812
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5 219	5 392	5 812	
Årsavgifter per kvm (kr)	718	689	686	645
Årsavgifter andel av nettoomsättning, %	99	99	99	
Energikostnad per kvm	265	204	179	
Ränta per kvm Boyta	-	72	67	
Sparande kr /kvm	99	169	199	
Räntekänslighet, %	8	8	9	

Boyta 6366 m2, Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter, främst årsavgifter och hyra för t.ex. parkering och garage.

Resultat efter finansiella poster

Resultat exklusive bokslutsdispositioner, skatt (exkl fastighetsavgift/skatt) och dylika kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av samtliga föreningens bokförda tillgångar eller skulder.

Lån per kvm bostadsyta

Totala lån i förhållande till föreningens totala bostadsyta.

Årsavgifter per kvm

Årsavgifter i förhållande till föreningens totala bostadsyta

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar

Årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad per kvm

Anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet

Anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen arbetar med översyns av kostnader och planerar avgiftshöjning under 2025 samt utfall eventuellt krav om övergång till nytt bokföringsregelverk, BFNAR:2012:1 (sk. K3).

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttreunderhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	49 112 180	1 843 098	-7 455 883	43 499 395
Avsättning till fond för yttre underhåll		498 500		498 500
Balanseras i ny räkning			-498 500	-498 500
Årets resultat			-269 006	-269 006
Vid årets slut	49 112 180	2 341 598	-8 223 389	43 230 389

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad resultat	
balanserat resultat	-7 954 383
årets resultat	-269 006
Totalt	-8 223 389
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	498 500
balanseras i ny räkning	-8 721 889
Summa	-8 223 389

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 645 272	4 433 133
Summa rörelseintäkter		4 645 272	4 433 133
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 313 751	-2 838 393
Övriga externa kostnader		-183 437	-170 444
Personalkostnader	4	-115 485	-115 732
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-877 170	-876 030
Summa rörelsekostnader		-4 489 843	-4 000 599
Rörelseresultat		155 429	432 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 026	54 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 462	-457 273
Summa finansiella poster		-424 436	-403 093
Resultat efter finansiella poster		-269 007	29 441
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-269 007	29 441
Skatter			
Årets resultat		-269 007	29 441

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 764 354	76 623 944
Inventarier, verktyg och installationer	6	100 144	117 724
Summa materiella anläggningstillgångar		75 864 498	76 741 668
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		75 867 998	76 745 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		309	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 597	92 939
Summa kortfristiga fordringar		129 906	92 968
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 362 213	1 733 359
Summa kassa och bank		1 362 213	1 733 359
Summa omsättningstillgångar		1 492 119	1 826 327
SUMMA TILLGÅNGAR		77 360 117	78 571 495

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 112 180	49 112 180
Fond för yttreunderhåll		2 341 598	1 843 098
Summa bundet eget kapital		51 453 778	50 955 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 954 383	-7 485 323
Årets resultat		-269 007	29 441
Summa fritt eget kapital		-8 223 390	-7 455 882
Summa eget kapital		43 230 388	43 499 396
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 750 000	22 750 000
Summa långfristiga skulder		16 750 000	22 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 475 000	11 575 000
Leverantörsskulder		208 791	59 276
Skatteskulder		33 657	44 442
Övriga skulder		55 090	57 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 191	585 849
Summa kortfristiga skulder		17 379 729	12 322 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 360 117	78 571 495

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster (Not 9)	-269 007	29 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m (Not 10)	875 872	889 231
	606 865	918 672
Betald skatt	-10 785	13 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	596 080	932 128
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 938	61 069
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	169 713	-161 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	728 855	832 188
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-53 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-53 540
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 100 000	-2 675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-2 675 000
Årets kassaflöde	-371 145	-1 896 352
Likvida medel vid årets början	1 733 358	3 629 711
Likvida medel vid årets slut	1 362 213	1 733 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFAR:2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	4 103 000	4 103 145
Hysesintäkter	17 304	17 754
Hyra gästrum	15 739	13 800
El /Laddstolpe	35 102	34 755
Vatten	327 574	263 330
Digitala tjänster	139 518	
Övriga intäkter	7 035	349
	4 645 272	4 433 133

Medlemsavgift

I årsavgift ingår värme, försäkringstillägg för Bostadsrätt, sophantering samt fastighetsavgift och en parkering per bostad.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	26 802	26 164
Skötsel utemiljö	246 711	148 096
Städ	94 720	91 952
Serviceavtal	77 832	59 994
Övr fastighetskostnader	27 442	27 439
Reparationer	141 508	137 890
Underhåll fastighet	24 725	168 756
El	160 998	127 270
Värme	859 183	688 197
Vatten och avlopp	664 840	484 143
Sophantering	257 598	316 506
Försäkringspremier	245 101	220 910
Digitala tjänster	142 492	5 850
Fastighetsskatt	343 799	335 226
	3 313 751	2 838 393

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner	89 950	90 000
Summa	89 950	90 000
Sociala kostnader	25 535	25 732

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 996 486	93 996 486
	93 996 486	93 996 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 372 542	-16 512 574
-Årets avskrivning enligt plan	-859 590	-859 968
	-18 232 132	-17 372 542
Redovisat värde vid årets slut	75 764 354	76 623 944
I anskaffningsvärden ingår mark med	8 000 000	8 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 340 675	1 287 135
-Nyanskaffningar	-	53 540
Vid årets slut	1 340 675	1 340 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 222 951	-1 206 889
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 580	-16 062
Redovisat värde vid årets slut	100 144	117 724

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	16 750 000	22 750 000
	16 750 000	22 750 000

Enligt FAR redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar och belopp sammanställda nedan.

Sammanställning fastighetslån

Långivare	Ränta %	Omsättningsdatum	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	2,93	2025-03-28	7 500 000	8 250 000
Swedbank	1,10	2026-12-22	16 750 000	16 750 000
Swedbank	0,86	2025-09-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	3,11	2025-02-28	2 975 000	3 325 000
			33 225 000	34 325 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	88 838 000	88 838 000
Summa ställda säkerheter	88 838 000	88 838 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	43 026	54 180
Erlagd ränta	-468 760	-444 072
	-425 734	-389 892

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Av- och nedskrivningar av tillgångar	877 170	876 030
Övriga avsättningar	-1 298	13 201
	875 872	889 231

Underskrifter

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

Linus Rydberg
Styrelseordförande, ledamot

Birgitta Andersson
Ledamot

Lars Erik Aggestedt
Ledamot

Daniel Olof Halvarsson
Ledamot

Charlotte Barle Hejdenberg
Ledamot

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

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Linus Christoffer Rydberg

Underskrivare 1

Serienummer: 0be8197365d575[...]0f700e6e79478

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-04-10 12:57:14 UTC



CHARLOTTE BARLE HEJDENBERG

Underskrivare 1

Serienummer: 8e6beb0236476c[...]ee45d034be2d2

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-04-10 14:16:50 UTC



Lars Erik Aggestedt

Underskrivare 1

Serienummer: f756316d1be914[...]77f4990889807

IP: 212.112.xxx.xxx

2025-04-10 14:27:50 UTC



BIRGITTA ANDERSSON

Underskrivare 1

Serienummer: af800555f5f270[...]3b5173b461cb2

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-10 15:03:03 UTC



DANIEL HALVARSSON

Underskrivare 1

Serienummer: b645b0730a4d5c[...]6645fe732810d

IP: 2.249.xxx.xxx

2025-04-15 15:42:17 UTC



Elin Maria Carolina Bohlin

Underskrivare 2

Serienummer: 6861f566105787[...]c0d869145f842

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-16 06:41:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.