

Årsredovisning

BRF KUMMELNÄS GÅRD

716422-0894

Styrelsen för BRF KUMMELNÄS GÅRD får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Kummelnäs Gård är en äkta bostadsrättsförening med säte i Nacka. Föreningen bildades vid konstituerande stämma 1992-12-02 och registrerades av Länsstyrelsen i Stockholms län 1992-12-14. Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter i föreningens hus under nyttjanderätt för obegränsad tid inom Nacka kommun.

Firmatecknare Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens fastigheter Föreningen äger fastigheterna Kummelnäs 11:97, 22:1, 22:2 och 11:132. Alla fastigheterna är friköpta.

Lägenhetsfördelning Total boyta är 2 172 kvm. Föreningens fastigheter har följande bostadsrättsenheter:

Bostadsrätt med 3 RoK 6 Bostadsrätt med 4 RoK 8 Bostadsrätt med 5 RoK 5 Bostadsrätt med 6 RoK 1

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till 13 886 760 kr, motsvarande 6 394 kr per kvm.

Gemensamma utrymmen I föreningen finns det en gemensamhetslokal (Lusthuset) med tillhörande förråd. Det finns en bastu på bryggan. I föreningen finns även ett förråd (i Hus 1) där medlemmar kan hyra utrymme.

Revisorer Föreningens revisor är Mats Johansson (extern).

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Gjensidige. Försäkringen omfattar brand, vatten, maskin, styrelseansvar och ansvarighet för person- och sakskada samt husbock.

Administration Den ekonomiska förvaltningen (löpande bokföring) sköts av föreningens kassör Josefin Jarnvall och Magnus Lindh från City Ekonomikonsult AB. Bokslut och årsredovisning har skötts av Magnus Lindh från City Ekonomikonsult AB. Teknisk förvaltning har skötts av föreningens medlemmar.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

- Annica Ring Ordförande
- Jonas Thelaus Sekreterare
- Josefin Jarnvall Kassör
- Charlotta Thorelius Ledamot
- Eva Helén Ledamot
- Pontus Hymér Ledamot (från 2024-06-18)
- Gittan Enquist Suppleant
- Göran Eneroth Suppleant

Valberedning Valberedningen består av Jamie Keen och Jessica Lilo.

Sammanträden Styrelsen har under 2024 haft sju protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte i anslutning till årsstämma den 2024-06-18.

Väsentliga händelser under året Inga större händelser har inträffat under året utöver underhållsarbete. Städ och fixardag har genomförts vår och höst. Traditionsenlig julaftonsglögg och pippträd anordnades i Lusthuset.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning Efter ett antal avgiftshöjningar under 2022–2023 har föreningens ekonomi under 2024 stabiliserats. På grund av de högre intäkterna gör föreningen ett bättre resultat 2024 än 2023 trots högre rörelsekostnader och högre räntekostnader. Nuvarande avgiftsnivå bedömt ge god täckning för föreningens löpande kostnader och i dagsläget ser styrelsen inget behov av större avgiftsjusteringar. Avgifterna höjdes med 5% från 2025-01-01 för att följa utvecklingen i rörelsekostnaderna. Kassen var 408 820 kr per 2024-12-31. Styrelsen fortsätter att noga följa föreningens ekonomi för att säkerställa att avgifterna ligger på en lämplig nivå.

Lusthuset hyrs ut några gånger i veckan för kommersiell verksamhet för 200kr/tim.

Underhåll och investeringar

Vi har under året bland annat gjort följande underhåll:

- Ersatt solstolar på bryggan
- Hyrt skylift för byte av trasiga tegelpannor
- Tätat plåttak pga. läckage

Under året har lusthuset målats om invändigt. Detta gjordes gemensamt av föreningens medlemmar under våren.

Kommande underhåll

- Målning av fasader samt fönster på vissa av föreningens fastigheter
- Installation av avfuktare i kryppgrunder

Medlemsinformation

Föreningen består av 20 bostadsrätter. Under 2024 skiftade två lägenheter ägare. Antalet medlemmar uppgick till 34 st vid räkenskapsårets ingång och till 35 st och vid räkenskapsårets utgång.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 499 178	1 174 301	889 716	873 133
Resultat efter finansiella poster	-108 300	-467 263	-498 676	-124 555
Soliditet %	34	34	35	37
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	671	516	405	395
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	94	99	98
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	6 394	6 394	6 394	6 394
Sparande (kr) per kvadratmeter	118	-23	-32	84
Räntekänslighet %	9,5	12,4	15,8	16,2
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	51	65	60	52

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 124 995	1 023 960	-2 336 879	-467 263
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-467 263	467 263
Årets resultat				-108 300
Belopp vid årets utgång	9 124 995	1 023 960	-2 804 142	-108 300

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 804 142
Årets resultat	-108 300
Summa	-2 912 442

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 912 442
Summa	-2 912 442

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

10

RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 499 178	1 174 301
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 499 178	1 174 301
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-655 461	-731 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-274 519	-274 519
Summa rörelsekostnader	-929 980	-1 006 054
Rörelseresultat	569 198	168 247
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 999	4 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	-682 497	-639 527
Summa finansiella poster	-677 498	-635 510
Resultat efter finansiella poster	-108 300	-467 263
Resultat före skatt	-108 300	-467 263
Årets resultat	-108 300	-467 263

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3, 4	18 278 091	18 520 525
Mark	5	2 750 000	2 750 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Bredband		64 178	96 263
Summa materiella anläggningstillgångar		21 092 269	21 366 788

Summa anläggningstillgångar	21 092 269	21 366 788
-----------------------------	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	51 122	70 369
Övriga fordringar	86	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 600	29 238
Summa kortfristiga fordringar	60 808	99 644

Kassa och bank

Kassa och bank	408 820	226 663
Summa kassa och bank	408 820	226 663

Summa omsättningstillgångar	469 628	326 307
-----------------------------	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR	21 561 897	21 693 095
------------------	------------	------------

2

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 124 995	9 124 995
Fond för yttre underhåll	1 023 960	1 023 960
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 148 955</i>	<i>10 148 955</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 804 142	-2 336 879
Årets resultat	-108 300	-467 263
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 912 442</i>	<i>-2 804 142</i>
Summa eget kapital	7 236 513	7 344 813
Långfristiga skulder		
	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	13 886 760	13 886 760
Summa långfristiga skulder	13 886 760	13 886 760
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	10 859	12 290
Skatteskulder	213 872	206 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213 893	242 758
Summa kortfristiga skulder	438 624	461 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 561 897	21 693 095

0

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	569 198	168 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	274 519	274 519
Erhållen ränta	4 998	4 017
Erlagd ränta	-682 496	-639 527
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>166 219</i>	<i>-192 744</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	38 836	-39 704
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-22 898	138 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 157	-93 523
Årets kassaflöde	182 157	-93 523
Likvida medel vid årets början	226 663	320 186
Likvida medel vid årets slut	408 820	226 663

7

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1 %

Bredband 10 %

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Lån från kreditinstitut dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

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 summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på

balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2	Driftskostnader	2024	2023
	Elektricitet	25 980	29 524
	Vatten	84 485	112 273
	Sophämtning	37 923	37 799
	Trädgårdsskötsel	0	14 750
	Snöröjning	61 904	40 494
	Reparation och underhåll fastighet	89 060	162 905
	Förbrukningsmaterial	8 117	12 652
	Fastighetskatt	108 290	76 002
	Fastighetsförsäkring	73 925	67 935
	Bredband	91 156	91 216
	Revision	0	15 000
	Ekonomisk förvaltning	18 316	18 016
	Bankkostnader	1 477	2 263
	Föreningsavgifter	46 580	42 580
	Övriga förvaltningskostnader	8 248	8 126
	Summa	655 461	731 535

Not 3	Byggnader och mark	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	24 243 407	24 243 407
	Utgående anskaffningsvärden	24 243 407	24 243 407
	Ingående avskrivningar	-5 722 882	-5 480 448
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-242 434	-242 434
	Utgående avskrivningar	-5 965 316	-5 722 882
	Redovisat värde	18 278 091	18 520 525

Not 4	Taxeringsvärde
-------	----------------

Taxeringsvärdet 2024 för föreningens fastigheter är 51 656 000 kr.

Not 5	Bredband	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	320 858	320 858
	Utgående anskaffningsvärden	320 858	320 858
	Ingående avskrivningar	-224 595	-192 510
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-32 085	-32 085
	Utgående avskrivningar	-256 680	-224 595
	Redovisat värde	64 178	96 263

Not 6	Långfristiga skulder	2024	2023
	Swedbank 8803-9, 275 780 163-0; rörligt 3 mån, 3,642 %	3 656 760	3 656 760
	Swedbank 8803-9, 275 780 168-9; rörligt 3 mån, 3,983 %	7 030 000	7 030 000
	Swedbank 8803-9, 275 780 178-8; rörligt 3 mån, 3,983 %	3 200 000	3 200 000
	Summa	13 886 760	13 886 760

Not 7	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	20 496 000	20 496 000

UNDERSKRIFTER

Saltsjö-Boo

3 Juni 2025

Annica Ring

Jonas Thelaus

Josefin Jarnvall

Min revisionsberättelse har lämnats 3 Juni 2025

Mats Johansson
Revisor

Charlotta Thorelius

Eva Helén

Pontus Hymér

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Gård, org.nr 716422-0894

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultat och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 3 juni 2025



Mats Johansson

Revisor