

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF KYNNEFJÄLL**

757201-2073

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF KYNNEFJÄLL får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ordinarie årsstämma hölls den 3 juni 2024 vid vilken styrelse, revisor och valberedning valdes.

I samband med städdagarna höst och vår har medlemmarna gemensamt städat gård och gemensamma utrymmen samt gjort diverse småarbeten. Föreningen tackar de medlemmar som åtagit sig skötsel av gräsmattor och trädgårdsarbete.

Under 2024 har tre bostadsrätter i föreningen bytt ägare.

#### **Föreningens byggnad**

Byggnaden ligger i Göteborgs kommun och har beteckning Bagaregården 4:1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1.451 kvm, varav 1.451 utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:    3 st 1 rum och kök  
                                 10 st 2 rum och kök  
                                 11 st 3 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad 2021. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering av medel till yttre underhåll och uppdateras årligen av styrelsen.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Mats Andersson     | Ledamot, Ordförande |
| Gunnar Fast        | Ledamot             |
| Lena Holm          | Ledamot             |
| Therese Hermansson | Ledamot             |
| Helena Starfelt    | Suppleant           |

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i port nr 1 B.

**Revisor**

Louise Svensson

**Revisorssuppleant**

Henrik Glamborg-Lundin

**Valberedning**

Maja Hjertberg och Louise Gudmundsen

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 993         | 983         | 968         | 963         |
| Resultat efter finansiella poster                       | 266         | 333         | 334         | 152         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 684         | 677         | 667         | 664         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 360       | 3 602       | 4 049       | 4 082       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 360       | 3 602       | 4 049       | 4 082       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 198         | 376         | 631         | 408         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 5,0         | 5,3         | 6,1         | 6,2         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 223         | 138         | 164         | 153         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100,0       | 100,0       | 100,0       | 100,0       |

**Förändringar i eget kapital**

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 60 109                       | 1 475 000                           | -5 811 106                     | 332 856                   | <b>-3 943 141</b> |
| Disposition enl stämma         |                              | 200 000                             | 332 856                        |                           | <b>532 856</b>    |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | 266 325                   | <b>266 325</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>60 109</b>                | <b>1 675 000</b>                    | <b>-5 478 250</b>              | <b>599 181</b>            | <b>-3 143 960</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                         | -5 678 251        |
| årets vinst                              | 266 325           |
|                                          | <b>-5 411 926</b> |
| behandlas så att                         |                   |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 200 000           |
| i ny räkning överföres                   | -5 611 926        |
|                                          | <b>-5 411 926</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 1   | 993 095                   | 982 654                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>993 095</b>            | <b>982 654</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                      | 2   | -446 614                  | -384 298                  |
| Övriga externa kostnader                             | 3   | -156 780                  | -143 679                  |
| Personalkostnader och arvoden                        |     | -32 361                   | -31 984                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -20 280                   | -23 191                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-656 035</b>           | <b>-583 152</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>337 060</b>            | <b>399 502</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 5 756                     | 7 186                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -76 491                   | -73 832                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-70 735</b>            | <b>-66 646</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>266 325</b>            | <b>332 856</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>266 325</b>            | <b>332 856</b>            |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                |                |
|-----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                            | 4 | 844 735        | 854 792        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 5 | 0              | 0              |
| Inventarier                                   | 6 | 2 049          | 12 272         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>846 784</b> | <b>867 064</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**846 784**

**867 064**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                      |  |               |               |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar                       |  | 1 224         | 10 632        |
| Övriga fordringar                    |  | 12            | 29            |
| Förutbetalda kostnader               |  | 13 101        | 0             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>14 337</b> | <b>10 661</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                |                |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank              |  | 481 355        | 545 747        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>481 355</b> | <b>545 747</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

**495 692**

**556 408**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 342 476**

**1 423 472**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 60 109           | 60 109           |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 675 000        | 1 475 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>1 735 109</b> | <b>1 535 109</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -5 678 251        | -5 811 107        |
| Årets resultat                  |  | 266 325           | 332 856           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-5 411 926</b> | <b>-5 478 251</b> |

#### **Summa eget kapital**

**-3 676 817**      **-3 943 142**

#### **Långfristiga skulder**

|                                    |   |                  |                  |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 4 875 000        | 4 863 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |   | <b>4 875 000</b> | <b>4 863 000</b> |

#### **Kortfristiga skulder**

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 | 0              | 364 026        |
| Leverantörsskulder                           |   | 57 182         | 43 388         |
| Skatteskulder                                |   | 3 749          | 4 863          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 83 362         | 91 337         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>144 293</b> | <b>503 614</b> |

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 342 476**      **1 423 472**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 266 325 | 332 856 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 20 280  | 23 191  |
| Betald skatt                                        | -3 761  | -36 697 |

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

282 844 319 350

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar          | 9 408   | -7 912  |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -13 101 | 0       |
| Förändring av leverantörsskulder      | 13 794  | 4 104   |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -5 311  | -37 647 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

287 634 277 895

### Finansieringsverksamheten

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Upptagna lån | -352 026 | -648 000 |
|--------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-352 026 -648 000

### Årets kassaflöde

-64 392 -370 105

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 545 747 | 915 852 |
| Likvida medel vid årets slut   | 481 355 | 545 747 |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Byggnader                                | 1%  |
| Markanläggningar                         | 10% |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20% |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 20% |

#### Not 1 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme samt varm- och kallvatten.

#### Not 2 Driftskostnader

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppvärmning                          | 223 238        | 168 048        |
| Taxebundna kostnader (El och vatten) | 101 011        | 82 903         |
| Städning och renhållning             | 49 172         | 44 449         |
| Reparationer och underhåll           | 34 073         | 50 762         |
| Fastighetsavgift                     | 39 120         | 38 136         |
|                                      | <b>446 614</b> | <b>384 298</b> |

#### Not 3 Övriga externa kostnader

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringspremier | 18 342         | 30 235         |
| Internet och IT-tjänster     | 77 802         | 64 059         |
| Redovisningstjänster         | 31 753         | 31 753         |
| Föreningsavgifter            | 4 780          | 4 780          |
| Bankkostnader                | 3 700          | 3 685          |
| Övrigt                       | 7 167          | 9 167          |
|                              | <b>143 544</b> | <b>143 679</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 043 217         | 1 043 217         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 043 217</b>  | <b>1 043 217</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -188 425          | -178 369          |
| Årets avskrivningar                             | -10 056           | -10 056           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-198 481</b>   | <b>-188 425</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>844 736</b>    | <b>854 792</b>    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 14 400 000        | 14 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 21 800 000        | 21 800 000        |
|                                                 | <b>36 200 000</b> | <b>36 200 000</b> |

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 82 781            | 82 781            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>82 781</b>     | <b>82 781</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -82 781           | -82 781           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-82 781</b>    | <b>-82 781</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100 318           | 100 318           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100 318</b>    | <b>100 318</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -88 046           | -74 911           |
| Årets avskrivningar                             | -10 223           | -13 135           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-98 269</b>    | <b>-88 046</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 049</b>      | <b>12 272</b>     |

**Not 7 Långfristiga skulder**

|                             | 2024-12-31                    | 2023-12-31                    |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 2 953 000<br><b>2 953 000</b> | 2 977 000<br><b>2 977 000</b> |

Kreditnummer 2755854532, Bindningstid: 2025-03-28, Räntesats: 3,542%, Kapitalskuld: 988 000 kr

Kreditnummer 2855318289, Bindningstid: 2025-05-23, Räntesats: 1,320%, Kapitalskuld: 934 000 kr

Kreditnummer 2855318305, Bindningstid: 2024-03-28, Räntesats: 4,894%, Kapitalskuld: 0 kr

Kreditnummer 2951942826, Bindningstid: 2029-09-25, Räntesats: 1,280%, Kapitalskuld: 2 953 000 kr

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31                    | 2023-12-31                    |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 507 700<br><b>6 507 700</b> | 6 507 700<br><b>6 507 700</b> |

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg 2025- 05-15

  
Mats Andersson  
Ordförande

  
Lena Holm

  
Gunnar Fast

  
Therese Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-01

  
Louise Svensson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Kynnefjäll

Org. nr. 757201-2073

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Kynnefjäll för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 juni 2025



Louise Svensson

Av föreningen utsedd revisor, Brf Kynnefjäll