

Årsredovisning
för
KF Rösunda i Nacka AB

556743-0284

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Thomas Svensson, Styrelseledamot

2025-06-17

Styrelsen och verkställande direktören för KF Rösunda i Nacka AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Ägarförhållanden

KF Rösunda i Nacka AB ägs av Vår Gård Saltsjöbaden AB.

Moderbolag i den största koncernen som både Vår Gård Saltsjöbaden AB samt KF Rösunda i Nacka AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Kooperativa Förbundet Ekonomisk förening, org nr 702001-1693 med säte i Solna kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande installation värmesystem har pågått stora delar av 2024. Projektet ses som avslutat och arbetet med underhållsplan fortsätter för att säkerställa att driftssäker fastighetsförvaltning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Markområdets utvecklingspotential analyseras vidare i dialog med styrelsen och Nacka kommun under 2025 för att möta allt växande efterfrågan inom rekreation och naturupplevelser inom privatmarknad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 023	16 380	14 935	3 021	14 291
Resultat efter finansiella poster	8 216	9 431	10 344	1 488	7 933
Eget kapital	16 799	17 180	17 143	17 748	17 931
Balansomslutning	40 150	36 899	31 088	22 407	29 300

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 043 294	36 748	17 180 042
Årets resultat			-380 571	-380 571
Belopp vid årets utgång	100 000	17 043 294	-343 823	16 799 471

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 080 043
årets förlust	-380 571
	16 699 472

disponeras så att i ny räkning överföres	16 699 472
	16 699 472

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		17 023	16 380
Fastighetskostnader	3	-7 348	-6 093
Övriga kostnader		0	0
Avskrivningar	4	-1 464	-856
		8 211	9 431
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-3
		5	-1
Resultat efter finansiella poster		8 216	9 430
Bokslutsdispositioner	6	-8 665	-9 569
		-8 665	-9 569
Resultat före skatt		-449	-139
Skatt på årets resultat		68	176
Årets resultat		-381	37

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

34 948

28 118

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

8

2 601

7 875

37 549

35 993

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

9

507

397

507

397

Summa anläggningstillgångar

38 056

36 390

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

1 872

296

Aktuella skattefordringar

177

69

Övriga fordringar

7

144

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38

0

2 094

509

Kassa och bank

0

0

Summa omsättningstillgångar

2 094

509

SUMMA TILLGÅNGAR

40 150

36 899

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

17 080

17 043

Årets resultat

-381

37

16 699

17 080

Summa eget kapital

16 799

17 180

Obeskattade reserver

886

624

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 102

1 537

Skulder till koncernföretag

18 934

15 660

Övriga skulder

664

314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 765

1 584

Summa kortfristiga skulder

22 465

19 095

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 150

36 899

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Hyresintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider. Komponentuppdelningen har skett på bokfört restvärde 2013-01-01, det vill säga på nettot av anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar. För befintliga anläggningstillgångar vid ingången av år 2013 har varje komponents återstående livslängd uppskattats individuellt utifrån skick och framtida planer.

Stomme inkl grund	100 år
Fasad	50-75 år
Tak	20-40 år
Stomkomplettering	35 år
Fasad/stomkomplettering ytskikt	5-10 år
Installationer	20-25 år
Hyresgästanpassning, byggnad	Kontraktperiod

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	5-100 år
Markanläggningar	20-25 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästanpassning, byggnadsinventarier	Kontraktperiod

Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiering

Företaget är anslutet till KF:s centrala bankkonto, vilket innebär att KF tillhandahåller medel för utbetalningar efter behov medan inflytande betalningslikvider fortlöpande tillgodoförs KF. Likvida medel samlas upp centralt i KF:s finansförvaltning.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden om framtiden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

KF Rösunda i Nacka AB ägs av Vår Gård Saltsjöbaden AB. Moderbolag i den största koncernen som både Vår Gård Saltsjöbaden AB samt KF Rösunda i Nacka AB är dotterbolag till och då koncernredovisning upprättas är Kooperativa Förbundet Ekonomisk förening, org nr 702001-1693 med säte i Solna kommun.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	6 670	5 415
Fastighetsskatt	678	678
	7 348	6 093

Not 4 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivning Byggnader	1 045	782
Avskrivning byggnadsinventarier	381	74
Avskrivning markanläggning	38	0
	1 464	856

Not 5 Inköp och försäljningar inom samma koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning	99,71 %	99,71 %

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Koncernbidrag Vår Gård Saltsjöbaden	8 402	9 569
Förändring av överavskrivningar	263	0
	8 665	9 569

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 185	32 852
Inköp	8 294	0
Omklassificeringar	0	3 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 479	36 185
Ingående avskrivningar	-8 067	-7 211
Årets avskrivningar	-1 464	-856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 531	-8 067
Utgående redovisat värde	34 948	28 118

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 875	583
Inköp	4 527	10 625
Omklassificeringar	-9 801	-3 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 601	7 875
Utgående redovisat värde	2 601	7 875

Not 9 Uppskjutna skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde byggnader	507	397
	507	397

Not 10 Koncernkonto

Företaget är anslutet till Kooperativa Förbundets Centrala koncernkontosystem.
Av denna anledning redovisas normalt endast mindre belopp i likvida medel.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2025-03-27

Thomas Svensson
Thomas Svensson
Ordförande

Kenneth Nybohm
Kenneth Nybohm

Kadi Upmark
Kadi Upmark
Verkställande direktör

Peter Ljung
Peter Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Markefors
Åsa Markefors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KF Rösunda i Nacka AB, org.nr 556743-0284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KF Rösunda i Nacka AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KF Rösunda i Nacka ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för KF Rösunda i Nacka AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KF Rösunda i Nacka AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KF Rösunda i Nacka AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KF Rösunda i Nacka AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Markefors
Auktoriserad revisor