

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Kullasund i Vaxholm**

Org.nr. 716420-4096

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

KS KF  
CGN  
AK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har under året bestått av 65 bostadsrätter. Åtta ägarbyten har skett under året. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen är en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Styrelse

Vid föreningens ordinarie stämma 2015 valdes ny styrelse enligt följande:

##### Ordinarie ledamöter

Maria Klerehag

Viktor Annas

Konny Brintler t.o.m 2015-09-03

Karoline Södergren f.o.m 2015-09-03

Christina Granström Nilsson

Kenneth Österberg

##### Suppleanter

Lena Andersson

Peter Fröberg t.o.m 2015-10-18

Karoline Södergren t.o.m 2015-09-03

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-06-14. En extra stämma hölls 2015-03-04. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 16 st protokollförda sammanträden.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handhas av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, från 1 januari 2015.

#### Revisor

Till föreningens revisor valdes Johan Berglund, Auktoriserad revisor, KPMG.

#### Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till åtta lägenheter överlåtits .

#### Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Saxaren 2 i Vaxholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 12.997 kvadratmeter. Fastigheten består av 65 st. bostadslägenheter . Den totala lägenhetsytan uppgår till 6.366 kvadratmeter. Byggnaderna uppfördes 1990-1991.

#### Försäkring

Fastigheterna och föreningens verksamhet är försäkrade i Bostadsrätterna.

#### Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 37 167 590 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2015 till 84 360 000 kronor.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från 1 januari 2015 nyttjar föreningen en ekonomisk förvaltare.

Under räkenskapsåret 2015 valde två personer att lämna sina uppdrag i styrelsen. Detta har påverkat styrelsens arbetsbelastning.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i flerfamiljshusen.

Avgiften höjdes med 5 % fr.o.m. den 1 juli 2015.

KS KF  
CAN  
1911-1-24

**Medlemsinformation**

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 102 medlemmar. 2014-12-31 hade föreningen totalt 103 medlemmar.

**Flerårsöversikt**

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 816 475	3 732 405	3 726 068	3 843 316
Resultat efter finansiella poster	-92 761	-527 843	-110 887	-243 942
Soliditet (%)	55,83	56	56	56
Balansomslutning	85 868 230	85 849 219	86 491 549	87 174 192
Lån per kvm bostadsyta	5 838	5 838	5 838	5 838
Årsavgift per kvm	611	588	588	576

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 074 322
Årets resultat	<u>-92 761</u>
	-1 167 083

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	498 500
Balanseras i ny räkning	<u>-1 665 583</u>
	-1 167 083

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

KS  
CGW  
PA

**RESULTATRÄKNING**

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1	3 816 475	3 732 405
Övriga rörelseintäkter		134 070	163 946
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 950 545</b>	<b>3 896 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-2 105 051	-2 255 216
Personalkostnader		-69 460	-120 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897 543	-896 735
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 072 054</b>	<b>-3 272 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>878 491</b>	<b>624 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	288
Räntekostnader		-971 252	-1 152 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-971 252</b>	<b>-1 152 018</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-92 761</b>	<b>-527 843</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-92 761</b>	<b>-527 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 761</b>	<b>-527 843</b>

KS  
KS CGM  
10/11.1

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Not

2015-12-31

2014-12-31

3

83 503 676

84 363 641

4

0

37 578

83 503 676

84 401 219

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar

5

3 500

3 500

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

83 507 176

84 404 719

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

6

9 379

12 862

56 688

118 699

66 067

131 561

##### Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

2 294 987

1 312 940

2 294 987

1 312 940

Summa omsättningstillgångar

2 361 054

1 444 501

SUMMA TILLGÅNGAR

85 868 230

85 849 220

KS  
19/11  
CGN  
PA

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Kapitaltillskott

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter****som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning

**Summa ställda säkerheter****Ansvarsförbindelser**

Not

2015-12-31

2014-12-31

7

17 100 000

17 100 000

32 012 180

32 012 180

49 112 180

49 112 180

-1 074 322

-546 479

-92 761

-527 843

-1 167 083

-1 074 322

47 945 097

48 037 858

8

37 167 590

37 167 590

37 167 590

37 167 590

102 229

21 694

31 308

6 519

622 006

615 559

755 543

643 772

85 868 230

85 849 220

77 832 000

77 832 000

77 832 000

77 832 000

Inga

Inga

KS  
1/11  
KOF  
CGN  
PK

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Värderingsprinciper

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Utbetalda ersättningar avser styrelsearvoden och ersättning till valberedning.

## Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>		
Hyresintäkter lokaler momsfri	2 094	-0
Årsavgifter bostäder	3 814 380	3 732 405
	<u>3 816 474</u>	<u>3 732 405</u>
<b>Not 2</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Elavgifter för belysning	90 688	95 700
Uppvärmning	499 026	497 846
Sophantering/Renhållning	121 425	123 449
Vatten och avlopp	293 714	207 192
Hissar service	15 647	0
Lokalvård	40 960	0
Städning trappor	31 280	0
Snöröjning	86 376	16 250
Rep/underhåll av fastighet	137 533	612 300
Fastighetsskatt	239 270	256 615
Fastighetsförsäkringar	123 716	114 667
Trädgårdskostnader	10 073	18 281
Förbrukningsmaterial	2 033	224
Möteskostnader	12 367	5 709
Kontorsmateriel	5 157	0
Datakommunikation	5 996	0
Datasupport	1 875	0
Postbefordran	420	0
Kontorsmaterial,telefon,intrernet,porto 2014	0	27 203
Revisionsarvoden	73 000	24 625
Redovisningstjänster	115 120	32 400
Teknisk förvaltning	123 111	195 051
Serviceavg. branchorgan	0	4 950
Bankkostnader	4 069	1 391
Advokat-/rättegångskostnader	40 470	21 363
Övriga externa tjänster	31 725	0
	<u>2 105 051</u>	<u>2 255 216</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	93 996 486	93 996 486		
	Utgående anskaffningsvärden	93 996 486	93 996 486		
	Ingående avskrivningar	-9 632 845	-8 866 045		
	Årets avskrivningar	-859 965	-766 800		
	Utgående avskrivningar	-10 492 810	-9 632 845		
	Redovisat värde	83 503 676	84 363 641		
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	1 072 222	1 072 222		
	Utgående anskaffningsvärden	1 072 222	1 072 222		
	Ingående avskrivningar	-1 034 644	-904 709		
	Årets avskrivningar	-37 578	-129 935		
	Utgående avskrivningar	-1 072 222	-1 034 644		
	Redovisat värde	0	37 578		
Not 5	Andra långfristiga fordringar	2015-12-31	2014-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500		
	Utgående anskaffningsvärden	3 500	3 500		
	Redovisat värde	3 500	3 500		
	Insats i SBC.				
Not 6	Förutbetalade kostnader/uppl. intäkter	2015-12-31	2014-12-31		
	Försäkring förutbetalad Bostadsrätterna	39 347	38 979		
	Förutbetalad redovisning	8 143	16 311		
	Avgift Bostadsrätterna	6 070	0		
	Sophantering	3 128	0		
	Telia	0	74		
	IF försäkringsersättning	0	25 837		
	Varmvatten	0	37 498		
		56 688	118 699		
Not 7	Eget kapital				
		Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	17 100 000	32 012 180	0	-1 074 322
	Årets resultat				-92 761
	Belopp vid årets utgång	17 100 000	32 012 180	0	-1 167 083

1/11  
 IS CON  
 1/11



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kullasund i Vaxholm, org. nr 716420-4096

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullasund i Vaxholm för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kullasund i Vaxholms finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kullasund i Vaxholm för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### Uttalanden

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

Täby den 27 maj 2016

KPMG AB



Johan Berglund  
Auktoriserad revisor

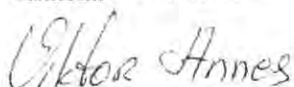
**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 8 Skulder kreditinstitut**

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 37 167 590 kronor.  
Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

Lån 1: 8 250 000 är placerat till en fast ränta på 1,44% fram till konverteringsdagen 2020-01-24.  
Lån 2: 18 250 000 är placerat till en fast ränta på 2,81% fram till konverteringsdagen 2017-12-20.  
Lån 3: 10 667 590 är placerat till en fast ränta på 2,89% fram till konverteringsdagen 2016-09-26.

<b>Not 9 Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Eon, el	7 902	8 630
Värme	53 841	59 226
Upplupna räntekostnader	206 593	162 719
Beräknad revision	36 500	0
Vaxholms värmeservice och Hiss-Craft	3 556	0
Fastighetsskatt	0	22 095
Bankavgift	775	0
Lön o soc.avg.	0	16 206
Green	0	16 250
Förskottsbetalda avgifter och hyror	312 839	330 433
	<hr/> 622 006	<hr/> 615 559

Vaxholm 27/5 2016



Viktor Annas



Karoline Södergren



Christina Granstöm Nilsson




Maria Klerehag



Kenneth Österberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2016

KPMG

  
Johan Berglud  
Auktoriserad revisor