

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "KS", "HH", "KS", and a signature.

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har under året bestått av 65 bostadsrätter. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen är en privatbostadsföretag (äka 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 2016 valdes ny styrelse enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Maria Klerehag
Henrik Holm
Karoline Södergren
Christina Granström Nilsson
Kenneth Österberg

Suppleanter

Lena Andersson
Tiina Koski
Tommie Gustavsson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 14 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 fyra 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 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 37 167 590 kronor. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2016 till 45 400 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens gemensamhetslokal har gjorts om till övernattningsrum.

Förråd i A- och B-huset har hyrts ut till medlemmar.

Anticimex har genomfört besiktning av badrummen.

Föreningens lekplats har återställts med en ny gungställning.

KS
HX KS
KS

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

En underhållsplan har upprättats för 30 år fram i tiden.

Föreningen har haft en varmvattenläcka i kulverten bakom parhus nr 22.

Cykelrummet i garaget har öppnats för samtliga medlemmar.

Räntan på lånet på drygt 10 miljoner kronor har förhandlats om.

Avtalet med Vaxholms värmeservice har omförhandlats och ett separat avtal med TIA gällande trädgårdsskötsel och snöröjning har tecknats.

Styrelsen anordnade en majbrasa på ängen.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 104 medlemmar. 2015-12-31 hade föreningen totalt 102 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 928 266	3 816 475	3 732 405	3 726 068
Resultat efter finansiella poster	248 029	-92 761	-527 843	-110 887
Soliditet (%)	55,97	55,83	56	56
Balansomslutning	86 095 264	85 868 230	85 849 219	86 491 549
Lån per kvm bostadsyta	5 838	5 838	5 838	5 838
Årsavgift per kvm	614	611	588	588

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 100 000	32 012 180	0	-1 167 084
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Avsättning yttre underhållsfond			498 500	-498 500
Årets resultat				248 029
Belopp vid årets utgång	17 100 000	32 012 180	498 500	-1 417 555

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 665 584
Årets resultat	248 029
	-1 417 555
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	498 500
Balanseras i ny räkning	-1 916 055
	-1 417 555

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

KS
HM KS
KS

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 928 266	3 816 475
Övriga rörelseintäkter	2	<u>148 877</u>	<u>134 070</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 077 143	3 950 545
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 983 559	-2 105 051
Personalkostnader		-76 592	-69 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-872 790</u>	<u>-897 543</u>
Summa rörelsekostnader		-2 932 941	-3 072 054
Rörelseresultat		1 144 202	878 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		440	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-896 613</u>	<u>-971 252</u>
Summa finansiella poster		-896 173	-971 252
Resultat efter finansiella poster		248 029	-92 761
Resultat före skatt		248 029	-92 761
Årets resultat		<u>248 029</u>	<u>-92 761</u>

KS
HIT KS
KS

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	82 643 711	83 503 676
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>51 300</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		82 695 011	83 503 676
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		82 698 511	83 507 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		245 056	9 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>65 427</u>	<u>56 688</u>
Summa kortfristiga fordringar		310 483	66 067
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 086 270</u>	<u>2 294 987</u>
Summa kassa och bank		3 086 270	2 294 987
Summa omsättningstillgångar		3 396 753	2 361 054
SUMMA TILLGÅNGAR		86 095 264	85 868 230

Handwritten initials and signatures, including 'HH', 'KS', and a large signature.

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 100 000	17 100 000
Kapitaltillskott		32 012 180	32 012 180
Fond för yttre underhåll		498 500	0
Summa bundet eget kapital		<u>49 610 680</u>	<u>49 112 180</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 665 584	-1 074 322
Årets resultat		248 029	-92 761
Summa fritt eget kapital		<u>-1 417 555</u>	<u>-1 167 083</u>
Summa eget kapital		48 193 125	47 945 097
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	37 167 590	37 167 590
Summa långfristiga skulder		<u>37 167 590</u>	<u>37 167 590</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 312	102 229
Övriga skulder		0	31 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	503 237	622 006
Summa kortfristiga skulder		<u>734 549</u>	<u>755 543</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 095 264	85 868 230



Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter lokaler momsfri	9 023	2 094
Hysesint garage/p-platser moms	873	0
Årsavgifter bostäder	3 907 970	3 814 380
	<u>3 917 866</u>	<u>3 816 474</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Elavgifter för belysning	120 696	90 688
Uppvärmning	508 812	499 026
Sophantering/Renhållning	77 909	121 425
Vatten och avlopp	306 808	293 714
Hissar service	10 020	15 647
Lokalvård	49 931	40 960
Städning trappor	10 200	31 280
Snöröjning	27 131	86 376
Rep/underhåll av fastighet	166 085	137 533
Rep & underh av inventarier	6 652	0
Tvättstugor	831	0
Fastighetsskatt	288 835	239 270
Fastighetsförsäkringar	113 105	123 716
Förbrukningsinventarier	15 590	0
Trädgårdskostnader	69 225	10 073
Förbrukningsmaterial	3 083	2 033
Övriga resekostnader	64	0
Möteskostnader	5 005	12 367
Kontorsmateriel	70	5 157
Datakommunikation	6 135	5 996
Datasupport	1 875	1 875
Postbefordran	432	420
Revisionsarvoden	19 750	73 000
Redovisningstjänster	94 334	115 120
Teknisk förvaltning	68 646	123 111
Serviceavg branchorgan	6 070	0
Bankkostnader	3 065	4 069
Advokat-/rättegångskostnader	0	40 470
Övriga externa tjänster	3 200	31 725
	<u>1 983 559</u>	<u>2 105 051</u>

Noter till balansräkningen

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	93 996 486	93 996 486
	Utgående anskaffningsvärden	93 996 486	93 996 486
	Ingående avskrivningar	-10 492 810	-9 632 845
	Årets avskrivningar	-859 965	-859 965
	Utgående avskrivningar	-11 352 775	-10 492 810
	Redovisat värde	82 643 711	83 503 676
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	17 400 000	22 770 000
	Byggnader	28 000 000	19 390 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 072 222	1 072 222
	Inköp	64 125	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 136 347	1 072 222
	Ingående avskrivningar	-1 072 222	-1 034 644
	Årets avskrivningar	-12 825	-37 578
	Utgående avskrivningar	-1 085 047	-1 072 222
	Redovisat värde	51 300	0
Not 6	Andra långfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärden	3 500	3 500
	Redovisat värde	3 500	3 500
Not 7	Förutbetalad kostnader/Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring Bostadsrätterna	36 127	39 347
	Sophantering	3 161	3 128
	T.I.A i Vaxholm utemiljö	13 438	0
	Redovisningstjänster	6 514	8 143
	Medlemskap i Bostadsrätterna	6 070	6 070
	Ränta	117	0
		65 427	56 688
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31

Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 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 0,90% fram till konverteringsdagen 2018-09-26.

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Beräknat revisionsarvode	30 000	36 500
	E on	8 329	7 902
	Värme	59 830	53 841
	Bankkostnader	714	775
	Räntekostnader	53 481	206 593
	Vaxholms värmeservice och Hiss-Craft	0	3 556
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	350 883	312 839
		<u>503 237</u>	<u>622 006</u>

Övriga noter

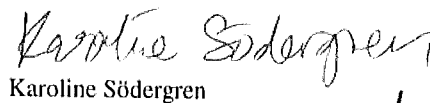
Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 832 000	77 832 000
	Summa ställda säkerheter	<u>77 832 000</u>	<u>77 832 000</u>

Not 11 Definition av nyckeltal

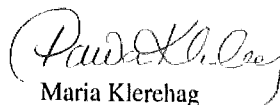
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

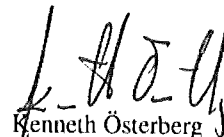
Vaxholm 2017-04-06


Henrik Holm


Karoline Södergren



Christina Granstöm Nilsson


Maria Klerehag


Kenneth Österberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017

KPMG


Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf kullasund i Vaxholm för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

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 föreningen 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf kullasund i Vaxholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2017

KPMG AB



Johan Berglund

Auktoriserad revisor