ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kullasund i Vaxholm

Org.nr. 716420-4096

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

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 (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 2016 valdes ny styrelse enligt följande:

Ordinarie ledamöter
Maria Klerehag
Henrik Holm
Karoline Södergren
Tommie Gustavsson
Oscar Lindgren

Suppleanter
Birgitta Andersson
Jens Andersson
Michelle Borin

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-04-23 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.

Överlåtelser
Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sju 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 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 37 167 590 kronor.
Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2015/2016 till 87 560 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Parkeringen har breddats och asfalterats.
Samarbetet med Minol som skött mätning av varmvattenförbrukning är avslutat.
Avtalet med Telia har omförhandlats till ett öppet fiber vilket innebär att man kan välja bredbandsoperatör.
Lånet på 18 miljoner kr har lagts om på 4 år till ny ränta på ca 1,3 % (tidigare 2,8 %).
Balkongrenoveringar har genomförts för bristfälliga parhusbalkonger.
Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter.
Styrelsen beslutade om en höjning av avgiften med 5 % från 1 oktober 2017.

OL TH
KS HH
PK

En underhållsplan har upprättat för 30 år fram i tiden, denna visar på att det finns ett underhållsbehov om ca. 31 MKR de närmsta 10 åren.

Medlemsinformation
Föreningen har per 2017-12-31 totalt 106 medlemmar. 2016-12-31 hade föreningen totalt 104 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 974 335	3 928 266	3 816 475	3 732 405
Resultat efter finansiella poster	-171 624	248 029	-92 761	-527 843
Soliditet (%)	55,77	55,97	55,83	56
Balansomslutning	86 100 385	86 095 264	85 868 230	85 849 219
Lån per kvm bostadsyta	5 838	5 838	5 838	5 838
Årsavgift per kvm	645	614	611	588

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 100 000	32 012 180	498 500	-1 417 555
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till reservfond			498 500	-498 500
Årets resultat				-171 624
Belopp vid årets utgång	17 100 000	32 012 180	997 000	-2 087 679

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 916 055
Årets resultat	-171 624
	-2 087 679
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 000 000
Balanseras i ny räkning	-4 087 679
	-2 087 679

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 974 335	3 928 266
Övriga rörelseintäkter		257 236	148 877
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 231 571	4 077 143
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 611 411	-1 983 559
Personalkostnader		-84 204	-76 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-881 548	-872 790
Summa rörelsekostnader		-3 577 163	-2 932 941
Rörelseresultat		654 408	1 144 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 156	-896 613
Summa finansiella poster		-826 032	-896 173
Resultat efter finansiella poster		-171 624	248 029
Resultat före skatt		-171 624	248 029
Årets resultat		**-171 624**	**248 029**

OL
KS HH

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	81 783 746	82 643 711
Inventarier, verktyg och installationer	5	73 505	51 300
Summa materiella anläggningstillgångar		81 857 251	82 695 011
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		81 860 751	82 698 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	245 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 654	65 427
Summa kortfristiga fordringar		47 654	310 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 191 980	3 086 270
Summa kassa och bank		4 191 980	3 086 270
Summa omsättningstillgångar		4 239 634	3 396 753
SUMMA TILLGÅNGAR		**86 100 385**	**86 095 264**

OL
TB
KS HH

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 100 000	17 100 000
Kapitaltillskott		32 012 180	32 012 180
Fond för yttre underhåll		997 000	498 500
Summa bundet eget kapital		50 109 180	49 610 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 916 055	-1 665 584
Årets resultat		-171 624	248 029
Summa fritt eget kapital		-2 087 679	-1 417 555
Summa eget kapital		48 021 501	48 193 125
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 167 590	37 167 590
Summa långfristiga skulder		37 167 590	37 167 590
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		302 316	231 312
Skatteskulder		10 454	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	598 524	503 237
Summa kortfristiga skulder		911 294	734 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**86 100 385**	**86 095 264**

CZ TG
KS HH

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:	Antal år
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyresintäkter lokaler momsfri	11 586	9 023
Hyresint garage/p-platser moms	-0	873
Årsavgifter bostäder	3 956 610	3 907 970
Hyresintäkter bostäder	540	-0
Övernattnings-/turistlägenhet	5 600	10 400
	3 974 336	3 928 266

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Elavgifter för belysning	89 648	120 696
Uppvärmning	486 734	508 812
Sophantering/Renhållning	207 045	77 909
Vatten och avlopp	306 798	306 808
Hissar service	33 615	10 020
Lokalvård	94 350	49 931
Städning trappor	0	10 200
Snöröjning	29 216	27 131
Rep/underhåll av fastighet	624 404	166 085
Rep & underh av inventarier	0	6 652
Tvättstugor	0	831
Fastighetsskatt	278 020	288 835
Fastighetsförsäkringar	111 703	113 105
Förbrukningsinventarier	0	15 590
Trädgårdskostnader	165 040	69 225
Förbrukningsmaterial	9 337	3 083
Övriga resekostnader	0	64
Möteskostnader	4 211	5 005
Kontorsmateriel	401	70
Datakommunikation	6 140	6 135
Datasupport	1 875	1 875
Postbefordran	0	432
Revisionsarvoden	24 775	19 750
Redovisningstjänster	100 315	94 334
Teknisk förvaltning	14 978	68 646
Serviceavg branchorgan	12 140	6 070
Bankkostnader	2 629	3 065
Övriga externa tjänster	8 037	3 200
	2 611 411	1 983 559

Noter till balansräkningen

GL
KS HH

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	93 996 486	93 996 486
	Utgående anskaffningsvärden	93 996 486	93 996 486
	Ingående avskrivningar	-11 352 775	-10 492 810
	Årets avskrivningar	-859 965	-859 965
	Utgående avskrivningar	-12 212 740	-11 352 775
	Redovisat värde	81 783 746	82 643 711

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 136 347	1 072 222
	Inköp	43 788	64 125
	Utgående anskaffningsvärden	1 180 135	1 136 347
	Ingående avskrivningar	-1 085 047	-1 072 222
	Årets avskrivningar	-21 583	-12 825
	Utgående avskrivningar	-1 106 630	-1 085 047
	Redovisat värde	73 505	51 300

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
	Utgående anskaffningsvärden	3 500	3 500
	Redovisat värde	3 500	3 500

Not 7	Förutbetald kostnader/Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring Bostadsrätterna	37 788	36 127
	Sophantering	3 242	3 161
	T.I.A i Vaxholm utemiljö	0	13 438
	Redovisningstjänster	6 624	6 514
	Medlemskap i Bostadsrätterna	0	6 070
	Ränta	0	117
		47 654	65 427

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31

Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 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 1,30% fram till konverteringsdagen 2021-12-22.
Lån 3: 10 667 590 är placerat till en fast ränta på 0,90% fram till konverteringsdagen 2018-09-26.

KS HH

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Beräknat revisionsarvode	27 400	30 000
	E on	8 000	8 329
	Värme	45 500	59 830
	Bankkostnader	0	714
	Räntekostnader	151 888	53 481
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	365 736	350 883
		598 524	503 237

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 832 000	77 832 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Vaxholm 2018-03-15

Karoline Södergren

Henrik Holm

Tommie Gustavsson

Maria Klerehag

Oscar Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2018

KPMG

Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullasund i Waxholm för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullasund i Waxholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

solna den 20 mars 2018

Johan Berglund
Auktoriserad revisor