

Årsredovisning för
Brf Kullasund i Vaxholm
716420-4096

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kullasund i Vaxholm, 716420-4096, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK) om inget annat anges).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning. I förekommande fall sker även uthyrning i kommersiella lokaler.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-26.

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 1991-05-13.

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Saxaren 2 i Vaxholms Kommun, fastigheten förvärvades 1991.

Fastigheten består av 65 st bostäder, varav 30 småhus och 35 lägenheter enligt fastighetstaxeringen.

Total bostadsyta uppgår till 6 366 kvadratmeter och markareal för tomt uppgår till 12 997 kvadratmeter.

Bostadsfördelning

10	st	2 rum och kök
25	st	3 rum och kök
30	st	4 rum och kök

Fastighetstaxering

Fastigheten har ett totalt taxeringsvärde om 105 708 000 kr, med värde år 1991.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 106 medlemmar. Under året har 3 medlemmar utgått och 4 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 107 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmöte 2020-06-08 haft följande sammansättning

Tommie Gustavsson	Ledamot, ordförande
Maria Klerehag	Ledamot
Linus Rydberg	Ledamot
Henrik Holm	Ledamot
Lena Andersson	Ledamot
Birgitta Andersson	Suppleant
Anders Ericson	Suppleant
Maris Borin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Av stämman vald revisor för 2020, Katrine Elbra, KPMG

Avtal

Försäkring	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Städning	Löfbergs Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Borttagning av buskar vid trappan och slänten vid infarten till området samt utanför Kullasundsvägen 1
 Borttagning av buskar vid bommen upp mellan parhusen
 Gallring av buskar mot gungorna
 Lagning av läckage in i soprum samt renovering av båda soprummen
 Installation av ladd stolpar på 10 platser i garaget var av 4 i dagsläget är uthyrda och i drift
 Byte av garageport vid infarten till garaget
 Byte av hiss på Kullasundsvägen 1
 Amortering på ett lån på 4 667 590 kr
 Målning av parkeringslinjer
 Påbörjade målning av plåtar och stuprören på parhusen

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	4 358	4 371	4 445	4 180
Resultat efter finansiella poster	-1 047	-1 927	-1 566	-172
Soliditet, %	53	50	51	56
Balansomslutning	82 747	88 402	90 299	86 115
Lån per kvm bostadsyta (kr)	6 048	6 781	6 781	5 838
Årsavgifter per kvm (kr)	643	645	645	645

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter, främst årsavgifter och hyra för t.ex. parkering och garage.

Resultat efter finansiella poster

Resultat exklusive bokslutsdispositioner, skatt (exkl fastighetsavgift/skatt) och dylika kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av samliga föreningens bokförda tillgångar eller skulder.

Lån per kvm bostadsyta

Totala lån i förhållande till föreningens totala bostadsyta (6366 kvadratmeter).

Årsavgifter per kvm

Årsavgifter i förhållande till föreningens totala bostadsyta (6366 kvadratmeter).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Total
Vid årets början	49 112 180	2 997 000	-7 580 560	44 528 620
Avsättning till fond för yttre underhåll		498 500		-1 715 500
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-2 214 000		
Balanseras i ny räkning			1 715 500	1 715 500
Årets resultat			-1 047 273	-1 047 273
Vid årets slut	49 112 180	1 281 500	-6 912 333	43 481 347

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-5 865 060
årets resultat	-1 047 273
Totalt	<u>-6 912 333</u>
disponeras för	
i anspråkstagande av fond för yttreunderhåll	-731 375
avsättning till fond för yttre underhållsfond	498 500
balanseras i ny räkning	<u>-6 679 458</u>
Summa	-6 912 333

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 358 121	4 371 081
Övriga rörelseintäkter		21 835	106 603
Summa rörelseintäkter		4 379 956	4 477 684
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 778 363	-4 697 426
Övriga externa kostnader		-155 024	-185 978
Personalkostnader	4	-102 908	-96 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 030	-874 666
Summa rörelsekostnader		-4 916 325	-5 854 513
Rörelseresultat		-536 369	-1 376 829
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 904	-549 928
Summa finansiella poster		-510 904	-549 928
Resultat efter finansiella poster		-1 047 273	-1 926 757
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 047 273	-1 926 757
Skatter			
Årets resultat		-1 047 273	-1 926 757

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 203 848	80 063 816
Inventarier, verktyg och installationer	6	131 041	44 103
Summa materiella anläggningstillgångar		79 334 889	80 107 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		79 338 389	80 111 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		87 789	-
Övriga fordringar		78 039	112 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 000	68 558
Summa kortfristiga fordringar		235 828	181 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 173 158	8 109 175
Summa kassa och bank		3 173 158	8 109 175
Summa omsättningstillgångar		3 408 986	8 290 588
SUMMA TILLGÅNGAR		82 747 375	88 402 007

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 112 180	49 112 180
Fond för yttreunderhåll		1 281 500	2 997 000
Summa bundet eget kapital		50 393 680	52 109 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 865 060	-5 653 803
Årets resultat		-1 047 273	-1 926 757
Summa fritt eget kapital		-6 912 333	-7 580 560
Summa eget kapital		43 481 347	44 528 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 250 000	43 167 590
Summa långfristiga skulder		20 250 000	43 167 590
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 250 000	-
Leverantörsskulder		255 762	141 295
Skatteskulder		17 183	18 114
Övriga skulder		49 008	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 075	546 388
Summa kortfristiga skulder		19 016 028	705 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 747 375	88 402 007

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Årsavgifter	4 092 678	4 103 184
Hysesintäkter	17 754	13 979
Hyra gästrum	6 250	12 748
El /Laddstolpe	1 022	
Vatten	240 364	241 170
Övriga intäkter	53	-
	4 358 121	4 371 081

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsskötsel	36 598	112 692
SKötsel utemiljö	271 151	157 318
Snöröjning	13 438	8 219
Städ	103 705	110 531
Serviceavtal	48 709	20 851
Övr fastighetskostnader	66 947	6 857
Självrisiker		48 810
Reparationer	458 670	277 870
Underhållsfatisghet	1 147 699	2 337 916
El	87 938	103 987
Värme	517 391	558 153
Vatten och avlopp	292 772	302 700
Sophantering	234 968	183 929
Försäkringspremier	182 070	159 864
Digitala tjänster	15 632	11 764
Fastighetsskatt	300 675	295 965
	3 778 363	4 697 426

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner	80 000	75 000
Summa	80 000	75 000
Sociala kostnader	22 908	21 443

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 996 486	93 996 486
	93 996 486	93 996 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 932 670	-13 072 705
-Årets avskrivning enligt plan	-859 968	-859 965
	-14 792 638	-13 932 670
Redovisat värde vid årets slut	79 203 848	80 063 816
I anskaffningsvärden ingår mark med	8 000 000	8 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 180 135	1 180 135
-Nyanskaffningar	107 000	
Vid årets slut	1 287 135	1 180 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 136 032	-1 121 331
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 062	-14 701
Redovisat värde vid årets slut	131 041	44 103

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		43 167 590
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	20 250 000	
	20 250 000	43 167 590

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar och belopp sammanställda nedan.

Sammanställning fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Omsättningsdatum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	1,10	2024-12-20	8 250 000	8 250 000
Swedbank	1,30	2021-12-22	18 250 000	18 250 000
Swedbank	0,86	2025-09-25	6 000 000	10 667 590
Swedbank	1,56	2023-05-25	6 000 000	6 000 000
			38 500 000	43 167 590

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	77 832 000	77 832 000
Summa ställda säkerheter	77 832 000	77 832 000

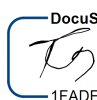
Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Vaxholm 2021- -

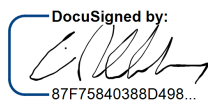
DocuSigned by:

1FADEDDCC05E47C...

Tommie Gustavsson

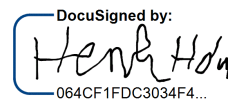
DocuSigned by:

0162B3C19245481...

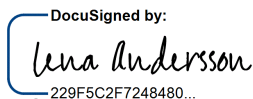
Maria Klerehag

DocuSigned by:

87F75840388D498...

Linus Rydberg

DocuSigned by:

064CF1FDC3034F4...

Henrik Holm

DocuSigned by:

229F5C2F7248480...

Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
KPMG
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholm för år 2020.

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 2020 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.

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 misstag.

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 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.

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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholm för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 försumelse 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 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 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.

Solna

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor