

Årsredovisning för
Brf Kullasund i Vaxholm
716420-4096

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021. 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 107 medlemmar. Under året har 3 medlemmar utgått och 3 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 107 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmöte 2021-06-28 haft följande sammansättning

Anders Backéus	Ledamot, ordförande
Marts Borin	Ledamot
Linus Rydberg	Ledamot
Henrik Holm	Ledamot
Birgitta Andersson	Ledamot
Christina Granström Nilsson	Suppleant
Billy Sjöberg	Suppleant
Daniel Melin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Av stämman vald revisor för 2021, Katrine Elbra, KPMG

Avtal

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes i samtliga hus.
Målning av plåtar och stuprör på parhusen slutfördes.
En ny grillplats, placerad nere på ängen, kom i bruk.
Stampolning genomfördes av samtliga hus.
Det gjordes en ordentlig beskärning av den gamla eken.
Det amorterades 1500 000 kr på ett av lånen.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	4 392	4 358	4 371	4 445
Resultat efter finansiella poster	-84	-1 047	-1 927	-1 566
Soliditet, %	54	53	50	51
Balansomslutning	81 097	82 747	88 402	90 299
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5 812	6 048	6 781	6 781
Årsavgifter per kvm (kr)	645	643	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	1 281 500	-6 912 333	43 481 347
Avsättning till fond för yttre underhåll		498 500		498 500
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-731 375		-731 375
Balanseras i ny räkning			232 875	232 875
Årets resultat			-83 719	-83 719
Vid årets slut	49 112 180	1 048 625	-6 763 177	43 397 628

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-6 679 458
årets resultat	-83 719
Totalt	-6 763 177
disponeras för	
i anspråkstagande av fond för yttreunderhåll	-202 527
avsättning till fond för yttre underhållsfond	498 500
balanseras i ny räkning	-7 059 150
Summa	-6 763 177

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 391 803	4 358 121
Övriga rörelseintäkter		-	21 835
Summa rörelseintäkter		4 391 803	4 379 956
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 851 702	-3 778 363
Övriga externa kostnader		-166 744	-155 024
Personalkostnader	4	-102 908	-102 908
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 380	-880 030
Summa rörelsekostnader		-4 006 734	-4 916 325
Rörelseresultat		385 069	-536 369
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 788	-510 904
Summa finansiella poster		-468 788	-510 904
Resultat efter finansiella poster		-83 719	-1 047 273
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-83 719	-1 047 273
Skatter			
Årets resultat		-83 719	-1 047 273

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 343 880	79 203 848
Inventarier, verktyg och installationer	6	105 629	131 041
Summa materiella anläggningstillgångar		78 449 509	79 334 889
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		78 453 009	79 338 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	87 789
Övriga fordringar		102 561	78 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 762	70 000
Summa kortfristiga fordringar		187 323	235 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 456 814	3 173 158
Summa kassa och bank		2 456 814	3 173 158
Summa omsättningstillgångar		2 644 137	3 408 986
SUMMA TILLGÅNGAR		81 097 146	82 747 375

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 112 180	49 112 180
Fond för yttreunderhåll		1 048 625	1 281 500
Summa bundet eget kapital		50 160 805	50 393 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 679 458	-5 865 060
Årets resultat		-83 719	-1 047 273
Summa fritt eget kapital		-6 763 177	-6 912 333
Summa eget kapital		43 397 628	43 481 347
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	37 000 000	20 250 000
Summa långfristiga skulder		37 000 000	20 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	18 250 000
Leverantörsskulder		150 314	255 762
Skatteskulder		23 483	17 183
Övriga skulder		50 208	49 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		475 513	444 075
Summa kortfristiga skulder		699 518	19 016 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 097 146	82 747 375

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>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Årsavgifter	4 103 145	4 092 678
Hysesintäkter	17 754	17 754
Hyra gästrum	10 000	6 250
El /Laddstolpe	17 764	1 022
Vatten	240 364	240 364
Övriga intäkter	2 776	53
	4 391 803	4 358 121

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsskötsel	25 158	36 598
SKötsel utemiljö	162 090	271 151
Snöröjning		13 438
Städ	86 780	103 705
Serviceavtal	59 214	48 709
Övr fastighetskostnader	34 827	66 947
OVK	36 125	
Reparationer	280 385	458 670
Underhållsfatisghet	202 527	1 147 699
El	101 236	87 938
Värme	615 250	517 391
Vatten och avlopp	507 169	292 772
Sophantering	235 751	234 968
Försäkringspremier	190 416	182 070
Digitala tjänster	7 800	15 632
Fastighetsskatt	306 974	300 675
	2 851 702	3 778 363

Not 4 Personal**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner	80 000	80 000
Summa	80 000	80 000
Sociala kostnader	22 908	22 908

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 996 486	93 996 486
	93 996 486	93 996 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 792 638	-13 932 670
-Årets avskrivning enligt plan	-859 968	-859 968
	-15 652 606	-14 792 638
Redovisat värde vid årets slut	78 343 880	79 203 848
I anskaffningsvärden ingår mark med	8 000 000	8 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 287 135	1 180 135
-Nyanskaffningar	-	107 000
Vid årets slut	1 287 135	1 287 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 156 094	-1 136 032
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-25 412	-20 062
Redovisat värde vid årets slut	105 629	131 041

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	37 000 000	20 250 000
	37 000 000	20 250 000

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>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Swedbank	1,10	2024-12-20	8 250 000	8 250 000
Swedbank	1,10	2026-12-22	16 750 000	18 250 000
Swedbank	0,86	2025-09-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	1,56	2023-05-25	6 000 000	6 000 000
			37 000 000	38 500 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**


	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	77 832 000	77 832 000
Summa ställda säkerheter	77 832 000	77 832 000

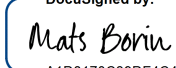
Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

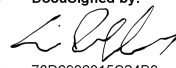
Brf Kullasund i Vaxholm
716420-4096

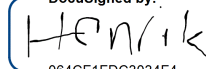
Underskrifter


2022-05-25
Vaxholm 2022- -

DocuSigned by:

92DD668D52BF4E9...
Anders Backeus

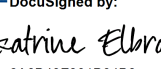
DocuSigned by:

A1D8170C39DF4C4...
Mats Borin

DocuSigned by:

70D6936815C24B8...
Linus Rydberg

DocuSigned by:

064CF1FDC3034F4...
Henrik Holm

DocuSigned by:

622D5D9F76794D0...
Birgitta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 2022-05-25

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 2021.

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 2021 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 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

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. Risken 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 2021 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 revisionsssed 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 fortlopande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-05-25

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor