

Årsredovisning för
Brf Kullasund i Vaxholm
716420-4096

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 146 880 000 kr, med värde år 1991.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 107 medlemmar. Under året har 8 medlemmar utgått och 10 tillkommit.

Föreningen har vid årets utgång 109 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmöte 2022-06-08 haft följande sammansättning

Linus Rydberg	Ledamot, ordförande
Marts Borin	Ledamot
Birgitta Andersson	Ledamot
Lars Erik Aggestedt	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 12 protokollförda sammanträden.

Av stämman vald revisor för 2022, Katrine Elbra, KPMG

Avtal

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft två vattenskador som åtgärdats.
Alla yttertak i föreningen har rensats och tvättats. Samtidigt har trasiga pannor bytts.
Filterbyte i lägenhetshusen.
Ny torktumlare i tvättstuga A-huset.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	4 419	4 392	4 358	4 371
Resultat efter finansiella poster	72	-84	-1 047	-1 927
Soliditet, %	53	54	53	50
Balansomslutning	81 351	81 097	82 747	88 402
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5 812	5 812	6 048	6 781
Årsavgifter per kvm (kr)	645	645	643	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	1 048 625	-6 763 177	43 397 628
Avsättning till fond för yttre underhåll		498 500		498 500
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-202 527		-202 527
Balanseras i ny räkning			-295 973	-295 973
Årets resultat			72 327	72 327
Vid årets slut	49 112 180	1 344 598	-6 986 823	43 469 955

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-7 059 150
årets resultat	<u>72 327</u>
Totalt	-6 986 823
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	498 500
balanseras i ny räkning	<u>-7 485 323</u>
Summa	-6 986 823

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 418 612	4 391 803
Övriga rörelseintäkter		178 945	-
Summa rörelseintäkter		4 597 557	4 391 803
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 802 367	-2 851 702
Övriga externa kostnader		-309 227	-166 744
Personalkostnader	4	-115 414	-102 908
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 351	-885 380
Summa rörelsekostnader		-4 112 359	-4 006 734
Rörelseresultat		485 198	385 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 569	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 441	-468 788
Summa finansiella poster		-412 872	-468 788
Resultat efter finansiella poster		72 326	-83 719
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		72 326	-83 719
Skatter			
Årets resultat		72 326	-83 719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	77 483 912	78 343 880
Inventarier, verktyg och installationer	6	80 246	105 629
Summa materiella anläggningstillgångar		77 564 158	78 449 509
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		77 567 658	78 453 009
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		83 826	102 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 212	84 762
Summa kortfristiga fordringar		154 038	187 323
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 629 710	2 456 814
Summa kassa och bank		3 629 710	2 456 814
Summa omsättningstillgångar		3 783 748	2 644 137
SUMMA TILLGÅNGAR		81 351 406	81 097 146

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 112 180	49 112 180
Fond för yttreunderhåll		1 344 598	1 048 625
Summa bundet eget kapital		50 456 778	50 160 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 059 150	-6 679 458
Årets resultat		72 326	-83 719
Summa fritt eget kapital		-6 986 824	-6 763 177
Summa eget kapital		43 469 954	43 397 628
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 000 000	37 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	37 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 000 000	-
Leverantörsskulder		233 895	150 314
Skatteskulder		30 986	23 483
Övriga skulder		57 214	50 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		559 357	475 513
Summa kortfristiga skulder		6 881 452	699 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 351 406	81 097 146

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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Årsavgifter	4 103 145	4 103 145
Hysesintäkter	17 754	17 754
Hyra gästrum	13 900	10 000
El /Laddstolpe	40 408	17 764
Vatten	240 364	240 364
Övriga intäkter	3 041	2 776
	4 418 612	4 391 803

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsskötsel	25 651	25 158
SKötsel utemiljö	150 716	162 090
Snöröjning	20 914	
Städ	81 800	86 780
Serviceavtal	61 153	59 214
Övr fastighetskostnader	15 603	34 827
OVK		36 125
Reparationer	168 831	280 385
Underhåll fastighet	320 972	202 527
El	117 365	101 236
Värme	597 335	615 250
Vatten och avlopp	426 266	507 169
Sophantering	305 942	235 751
Försäkringspremier	181 634	190 416
Digitala tjänster	7 800	7 800
Fastighetsskatt	320 385	306 974
	2 802 367	2 851 702

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner	90 000	80 000
Summa	90 000	80 000
Sociala kostnader	25 414	22 908

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 996 486	93 996 486
	93 996 486	93 996 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 652 606	-14 792 638
-Årets avskrivning enligt plan	-859 968	-859 968
	-16 512 574	-15 652 606
Redovisat värde vid årets slut	77 483 912	78 343 880
I anskaffningsvärden ingår mark med	8 000 000	8 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 287 135	1 287 135
Vid årets slut	1 287 135	1 287 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 181 506	-1 156 094
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-25 383	-25 412
Redovisat värde vid årets slut	80 246	105 629

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	31 000 000	37 000 000
	31 000 000	37 000 000

Enligt FAR 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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	1,10	2024-12-20	8 250 000	8 250 000
Swedbank	1,10	2026-12-22	16 750 000	16 750 000
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	37 000 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	77 838 000	77 832 000
Summa ställda säkerheter	77 838 000	77 832 000

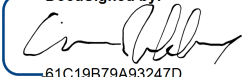
Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Vaxholm

DocuSigned by:

61C19B79A93247D...
2023-
Linus Rydberg
Styrelseordförande, ledamot

DocuSigned by:

622D5D9F76794D0...
2023-
Birgitta Andersson
Ledamot

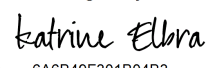
DocuSigned by:

0113EB57AF1849C...
2023-
Lars Erik Aggestedt
Ledamot

DocuSigned by:

A1D8170C39DF4C4...
2023-
Mats Borin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...
Katrine Elbra
Godkänd revisor, KPMG

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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 2022.

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 2022 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 revisionsmed 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 2022 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.

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...
Katrine Elbra

Godkänd revisor