

Årsredovisning för

Brf Kullasund i Vaxholm

716420-4096

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kullasund i Vaxholm, 716420-4096, med säte i Vaxholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.
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 109 medlemmar. Under året har 13 medlemmar utgått och 15 tillkommit.
Föreningen har vid årets utgång 111 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmöte 2023-07-04 haft följande sammansättning

Linus Rydberg	Ledamot, ordförande
Daniel Olov Halvarsson	Ledamot
Birgitta Andersson	Ledamot
Charlotte Barle Hejdenberg	Ledamot
Lars Erik Aggestedt	Ledamot
Christina Granström Nilsson	Suppleant
Tove Thuresson	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 2023, Katrine Elbra, KPMG AB

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 färdigställt arbetet med vattenskador från 2022 samt utför regelbundet underhåll av ventilation.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	4 433	4 419	4 392	4 358
Resultat efter finansiella poster	29	72	-84	-1 047
Soliditet, %	55	53	54	53
Balansomslutning	78 571	81 351	81 097	82 747
Lån per kvm (kr)	5 379	5 798	5 812	6 048
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5 392	5 812		
Årsavgifter per kvm (kr)	689	686	645	643
Årsavgifter andel av nettoomsättning, %	99	99		
Energikostnad per kvm	204	179		
Ränta per kvm Boyta	72	67		
Sparande kr /kvm	169	199		
Räntekänslighet, %	8	9		

Boyta 6366 m2, Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

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.

Årsavgifter per kvm

Årsavgifter i förhållande till föreningens totala bostadsyta

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar
Årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad per kvm
Anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet
Anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttreunderhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	49 112 180	1 344 598	-6 986 823	43 469 955
Avsättning till fond för yttre underhåll		498 500		498 500
Balanseras i ny räkning			-498 500	-498 500
Årets resultat			29 440	29 440
Vid årets slut	49 112 180	1 843 098	-7 455 883	43 499 395

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-7 485 323
årets resultat	29 440
Totalt	-7 455 883
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	498 500
balanseras i ny räkning	-7 954 383
Summa	-7 455 883

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 433 133	4 418 612
Övriga rörelseintäkter		-	178 945
Summa rörelseintäkter		4 433 133	4 597 557
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 838 393	-2 802 367
Övriga externa kostnader		-170 444	-309 227
Personalkostnader	4	-115 732	-115 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-876 030	-885 351
Summa rörelsekostnader		-4 000 599	-4 112 359
Rörelseresultat		432 534	485 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 180	10 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 273	-423 441
Summa finansiella poster		-403 093	-412 872
Resultat efter finansiella poster		29 441	72 326
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		29 441	72 326
Skatter			
Årets resultat		29 441	72 326

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	76 623 944	77 483 912
Inventarier, verktyg och installationer	6	117 724	80 246
Summa materiella anläggningstillgångar		76 741 668	77 564 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		76 745 168	77 567 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29	83 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 939	70 212
Summa kortfristiga fordringar		92 968	154 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 733 359	3 629 710
Summa kassa och bank		1 733 359	3 629 710
Summa omsättningstillgångar		1 826 327	3 783 748
SUMMA TILLGÅNGAR		78 571 495	81 351 406

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 112 180	49 112 180
Fond för yttreunderhåll		1 843 098	1 344 598
Summa bundet eget kapital		50 955 278	50 456 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 485 323	-7 059 150
Årets resultat		29 441	72 326
Summa fritt eget kapital		-7 455 882	-6 986 824
Summa eget kapital		43 499 396	43 469 954
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 750 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		22 750 000	31 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 575 000	6 000 000
Leverantörsskulder		59 276	233 895
Skatteskulder		44 442	30 986
Övriga skulder		57 532	57 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		585 849	559 357
Summa kortfristiga skulder		12 322 099	6 881 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 571 495	81 351 406

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster (Not 9)	29 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	889 231
	918 672
Betald skatt	13 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	932 128
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	61 069
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-161 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	832 188
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 540
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-2 675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 675 000
Årets kassaflöde	-1 896 352
Likvida medel vid årets början	3 629 711
Likvida medel vid årets slut	1 733 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt BFAR:2023:1.

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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årsavgifter	4 103 145	4 103 145
Hysesintäkter	17 754	17 754
Hyra gästrum	13 800	13 900
El /Laddstolpe	34 755	40 408
Vatten	263 330	240 364
Övriga intäkter	349	3 041
	4 433 133	4 418 612

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel	26 164	25 651
SKötsel utemiljö	148 096	150 716
Snöröjning		20 914
Städ	91 952	81 800
Serviceavtal	59 994	61 153
Övr fastighetskostnader	27 439	15 603
Reparationer	137 890	168 831
Underhåll fastighet	168 756	320 972
El	127 270	117 365
Värme	688 197	597 335
Vatten och avlopp	484 143	426 266
Sophantering	316 506	305 942
Försäkringspremier	220 910	181 634
Digitala tjänster	5 850	7 800
Fastighetsskatt	335 226	320 385
	2 838 393	2 802 367

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner	90 000	90 000
Summa	90 000	90 000
Sociala kostnader	25 732	25 414

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	93 996 486	93 996 486
	93 996 486	93 996 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 512 574	-15 652 606
-Årets avskrivning enligt plan	-859 968	-859 968
	-17 372 542	-16 512 574
Redovisat värde vid årets slut	76 623 944	77 483 912
I anskaffningsvärden ingår mark med	8 000 000	8 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 287 135	1 287 135
-Nyanskaffningar	53 540	
Vid årets slut	1 340 675	1 287 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 206 889	-1 181 506
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-16 062	-25 383
Redovisat värde vid årets slut	117 724	80 246

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	22 750 000	31 000 000
	22 750 000	31 000 000

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

Långivare	Ränta %	Omsättningsdatum	2023-12-31	2022-12-31
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	4,59	2024-02-28	3 325 000	6 000 000
			34 325 000	37 000 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	77 832 000	77 832 000
Summa ställda säkerheter	77 832 000	77 832 000

Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

Not 9 Tilläggsupplyssning till kassaföldesanalysen

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning	
Erhållen ränta	54 180
Erlagd ränta	-457 273

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linus Rydberg
Styrelseordförande, ledamot

Birgitta Andersson
Ledamot

Lars Erik Aggestedt
Ledamot

Daniel Olof Halvarsson
Ledamot

Charlotte Barle Hejdenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Katrine Elbra
Godkänd revisor, KPMG AB

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Linus Christoffer Rydberg

Underskrivare 1

Serienummer: 0be8197365d575[...]0f700e6e79478

IP: 78.69.xxx.xxx

2024-06-12 18:32:32 UTC



CHARLOTTE BARLE HEJDENBERG

Underskrivare 1

Serienummer: 8e6beb0236476c[...]ee45d034be2d2

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-06-12 19:20:58 UTC



DANIEL HALVARSSON

Underskrivare 1

Serienummer: b645b0730a4d5c[...]6645fe732810d

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-06-12 19:32:51 UTC



BIRGITTA ANDERSSON

Underskrivare 1

Serienummer: af800555f5f270[...]3b5173b461cb2

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-06-13 07:20:52 UTC



Lars Erik Aggestedt

Underskrivare 1

Serienummer: f756316d1be914[...]77f4990889807

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-06-13 08:59:42 UTC



KATRINE ELBRA

Underskrivare 2

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-13 11:48:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>