

Årsredovisning 2021

BRF KULLASKOGEN

716418-2201



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KULLASKOGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1983-11-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholm kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nordan 1. Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 932 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

6 st 1,5 rum och kök

16 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Maria Hagström | Ordförande |
| Almgren Cameron, Ingrid Birgitta | ledamot |
| Christer Lind | vordf. |
| Hellstén, Leif Roland | ledamot |
| Storbjörk, Linda Maria | sekreterare |
| Ståhl, Britt Marianne | ledamot |
| Valter Ljungsell | kassör |

Valberedning

Birgitta Nyhlén (sammankallande), Lisa Hultberg.

Firmateckning

Firman tecknas av två ut styrelsen

Revisorer

Vivi-Anne Strömberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021 Byte dörrstängare hus 5, kodlås till soprum, målning gavlar hus 3-9, byte strålkastare på parkeringen

Planerade underhåll

2022 Reparation samt målning av samtliga fönster .

Avtal med leverantörer

sommar-och vinterunderhåll,
trappstädning

T.I.A trädgårds-och idrottsanläggningservice AB, Löfbergs
Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om höjning av avgifter för 2022. Omsättning av ett av föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 436 512 | 2 442 894 | 2 431 855 | 2 420 904 |
| Resultat efter fin. poster | 240 070 | 329 139 | 372 617 | 14 101 |
| Soliditet, % | 24 | 23 | 22 | 20 |
| Yttre fond | 1 017 074 | 859 274 | 701 474 | 572 477 |
| Taxeringsvärde | 52 600 000 | 52 600 000 | 52 600 000 | 43 000 000 |
| Bostadsyta, kvm | 2 932 | 2 932 | 2 932 | 2 932 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 793 | 793 | 793 | 793 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 4 705 | 4 832 | 4 959 | 5 085 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,50 | 1,52 | 1,51 | 1,50 |
| Belåningsgrad, % | 79,99 | 81,27 | 82,53 | 83,76 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser | 1 197 397 | - | - | 1 197 397 |
| Fond, yttre underhåll | 859 274 | - | 157 800 | 1 017 074 |
| Balanserat resultat | 2 064 380 | 329 139 | -157 800 | 2 235 719 |
| Årets resultat | 329 139 | -329 139 | 240 070 | 240 070 |
| Eget kapital | 4 450 190 | 0 | 240 070 | 4 690 260 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 235 719 |
| Årets resultat | 240 070 |
| Totalt | <u>2 475 789</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 157 800 |
| Balanseras i ny räkning | 2 317 989 |
| | <u><u>2 475 789</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 436 512 | 2 455 082 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 436 512 | 2 455 082 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 633 441 | -1 552 973 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -79 766 | -93 392 |
| Personalkostnader | 8 | -89 932 | -78 348 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -184 920 | -184 920 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 988 060 | -1 909 633 |
| RÖRELSERESULTAT | | 448 452 | 545 449 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 770 | 1 913 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -210 152 | -218 223 |
| Summa finansiella poster | | -208 382 | -216 310 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 240 070 | 329 139 |
| ÅRETS RESULTAT | | 240 070 | 329 139 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 17 245 895 | 17 430 815 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 245 895 | 17 430 815 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | 400 | 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 400 | 400 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 17 246 295 | 17 431 215 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 7 940 | 19 821 |
| Övriga fordringar | 11 | 38 755 | 34 179 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 52 933 | 61 665 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 99 628 | 115 665 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 555 984 | 1 522 612 |
| Summa kassa och bank | | 1 555 984 | 1 522 612 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 655 612 | 1 638 277 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 901 907 | 19 069 492 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 197 397 | 1 197 397 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 017 074 | 859 274 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 214 471 | 2 056 671 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 235 719 | 2 064 380 |
| Årets resultat | | 240 070 | 329 139 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 475 789 | 2 393 519 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 4 690 260 | 4 450 190 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13-14 | 1 373 000 | 13 795 040 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 373 000 | 13 795 040 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13-14 | 12 422 040 | 371 792 |
| Leverantörsskulder | | 41 944 | 79 445 |
| Skatteskulder | | 3 809 | 2 429 |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 | 37 302 | 32 421 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 333 552 | 338 175 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 838 647 | 824 262 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 901 907 | 19 069 492 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kullaskogen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivning tillämpas:

| | |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, p-platser | 72 000 | 72 740 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 326 224 | 2 326 424 |
| Övriga intäkter | 38 288 | 55 918 |
| Summa | 2 436 512 | 2 455 082 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 110 610 | 86 361 |
| Energideklarationer | 0 | 10 000 |
| Städning | 102 230 | 61 519 |
| Trädgårdsarbete | 1 259 | 56 958 |
| Vinterunderhåll | 82 793 | 66 609 |
| Summa | 296 892 | 281 446 |

| Not 4, Underhållskostnader och reparationer | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 12 353 | 172 387 |
| Planerat underhåll | 112 922 | 29 599 |
| Summa | 125 275 | 201 986 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 134 578 | 116 188 |
| Sophämtning | 101 131 | 88 455 |
| Uppvärmning | 481 073 | 402 927 |
| Vatten | 312 213 | 264 104 |
| Summa | 1 028 996 | 871 674 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 768 | 48 171 |
| Fastighetsskatt | 67 114 | 65 734 |
| Kabel-TV | 60 397 | 59 582 |
| Samfällighet | 0 | 24 380 |
| Summa | 182 279 | 197 867 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 58 561 | 67 849 |
| Förbrukningsmaterial | 4 915 | 819 |
| Revisionsarvoden | 1 000 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 291 | 24 725 |
| Summa | 79 766 | 93 392 |

| Not 8, Personalkostnader | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Löner/ arvoden vicevärd | 4 900 | 4 000 |
| Sociala avgifter | 14 532 | 12 448 |
| Styrelsearvoden | 70 000 | 61 900 |
| Övriga personalkostnader | 500 | 0 |
| Summa | 89 932 | 78 348 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 210 152 | 218 223 |
| Summa | 210 152 | 218 223 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 21 750 000 | 21 750 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>21 750 000</u> | <u>21 750 000</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -4 319 185 | -4 134 265 |
| Årets avskrivning | -184 920 | -184 920 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-4 504 105</u> | <u>-4 319 185</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>17 245 895</u> | <u>17 430 815</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 3 258 000 | 3 258 000 |

| Taxeringsvärde | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 23 600 000 | 23 600 000 |
| Summa | 52 600 000 | 52 600 000 |

| Not 11, Övriga fordringar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 37 505 | 34 179 |
| Övriga fordringar | 1 250 | 0 |
| Summa | 38 755 | 34 179 |

| Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 18 325 | 17 661 |
| Förvaltning | 15 971 | 0 |
| Kabel-TV | 15 411 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 226 | 44 004 |
| Summa | 52 933 | 61 665 |

| Not 13, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Stadshypotek AB | 2022-06-06 | 1,96 % | 705 619 | 791 151 |
| Stadshypotek AB | 2021-10-30 | 1,39 % | 8 501 200 | 8 637 200 |
| Stadshypotek AB | 2022-03-30 | 1,82 % | 3 199 221 | 3 333 481 |
| Stadshypotek AB | 2025-12-01 | 1,24 % | 1 389 000 | 1 405 000 |
| Summa | | | 13 795 040 | 14 166 832 |
| <i>Varav kortfristig del</i> | | | <i>12 422 040</i> | <i>371 792</i> |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| Not 14, Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 20 561 000 | 20 561 000 |
| Summa | 20 561 000 | 20 561 000 |

| Not 15, Övriga skulder | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lagstadgade sociala avg. | 14 532 | 12 448 |
| Personalens källskatt | 22 770 | 19 500 |
| Summa | 37 302 | 31 948 |

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn rep och underhåll | 0 | 26 730 |
| El | 0 | 11 209 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 230 423 | 200 557 |
| Uppvärmning | 81 831 | 60 630 |
| Utgiftsräntor | 21 298 | 21 916 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 17 133 |
| Summa | 333 552 | 338 175 |

VAXHOLM, 2022 - 04 - 20

Ort och datum

Maria Hagström

Maria Hagström
Ordförande

Ingrid Almgren Cameron

Almgren Cameron, Ingrid Birgitta
Ledamot

Christer Lind

Christer Lind
Vordf.

Leif Roland Hellstén

Hellstén, Leif Roland
Ledamot

Linda Maria Storbjörk

Storbjörk, Linda Maria
Sekreterare

Britt Marianne Ståhl

Ståhl, Britt Marianne
Ledamot

Valter Ljungsell

Valter Ljungsell
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 20

Vivi-Anne Strömberg

Vivi-Anne Strömberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Kullaskogen, org.nr 716418-2201

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kullaskogen för år 2021.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för nedan uttalanden:

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Vaxholm 2022-04-20



Vivi-Anne Strömberg
Revisor