

Årsredovisning 2022

Brf Kullaskogen

716418-2201



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KULLASKOGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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 Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

Styrelsens sammansättning

Leif Hellsten

Ordförande

Christer Lind

Vice Ordförande

Ingrid Almgren Cameron

Ledamot

Mattias Larsson

Ledamot

Annika Fogelström

Sekreterare

Britt Marianne Ståhl

Ledamot

Valter Ljungsell

Kassör

Christina Palm

Suppleant

Valberedning

Lisa Hultberg (sammanställande), Maria Hagström.

Firmateckning

Firman tecknas av två ut styrelsen

Revisorer

Vivi-Anne Strömberg	Revisor
Lisbeth Österberg	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Hissarna har vid upprepade tillfällen fått repareras.
Injustering av ventilationen i samtliga lägenheter.
Ny ventilation för torktumlare i samtliga tvättstugor.
Byte till ny tvättmaskin i hus 9.

Planerade underhåll

Renovering av hissar i samtliga hus.
Reparation och målning av samtliga fönster.

Avtal med leverantörer

Sommar-och vinterunderhåll	T.I.A trädgårds-och idrottsanläggningservice AB
Trappstädning	Löfbergs Service AB
Service av hissar & Jour	KONE Hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Utträde ur samfälligheten klar under året.

Tele2:s mast flyttas från hus 5 till hus 3, antalet master utökats till 3.

Ekonomi

Beslut om 5% höjning av avgifter from 2022-02-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 557 386	2 436 512	2 442 894	2 431 855
Resultat efter fin. poster	-83 067	240 070	329 139	372 617
Soliditet, %	25	24	23	22
Yttre fond	1 174 874	1 017 074	859 274	701 474
Taxeringsvärde	65 000 000	52 600 000	52 600 000	52 600 000
Bostadsyta, kvm	2 932	2 932	2 932	2 932
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	830	793	793	793
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 578	4 705	4 832	4 959
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,50	1,52	1,51
Belåningsgrad, %	78,68	79,99	81,27	82,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 197 397	-	-	1 197 397
Fond, yttre underhåll	1 017 074	-	157 800	1 174 874
Balanserat resultat	2 235 719	240 070	-157 800	2 317 989
Årets resultat	240 070	-240 070	-83 067	-83 067
Eget kapital	4 690 260	0	-83 067	4 607 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 317 989
Årets resultat	-83 067
Totalt	<u>2 234 922</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	195 000
Balanseras i ny räkning	2 039 922
	<u>2 234 922</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 557 386	2 436 511
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		2 557 386	2 436 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 046 747	-1 633 441
Övriga externa kostnader	7	-110 355	-79 766
Personalkostnader	8	-84 364	-89 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 920	-184 920
Summa rörelsekostnader		-2 426 386	-1 988 060
RÖRELSERESULTAT		131 000	448 452
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 992	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-218 059	-210 152
Summa finansiella poster		-214 067	-208 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-83 067	240 070
ÅRETS RESULTAT		-83 067	240 070

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	17 060 975	17 245 895
Summa materiella anläggningstillgångar		17 060 975	17 245 895
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 061 375	17 246 295
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 060	7 940
Övriga fordringar	11	40 700	38 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58 430	52 933
Summa kortfristiga fordringar		106 190	99 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 482 787	1 555 984
Summa kassa och bank		1 482 787	1 555 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 588 977	1 655 612
SUMMA TILLGÅNGAR		18 650 352	18 901 907

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 197 397	1 197 397
Fond för yttre underhåll		1 174 874	1 017 074
Summa bundet eget kapital		2 372 271	2 214 471

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 317 989	2 235 719
Årets resultat		-83 067	240 070
Summa fritt eget kapital		2 234 922	2 475 789

SUMMA EGET KAPITAL 4 607 193 4 690 260

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	12 516 901	1 373 000
Summa långfristiga skulder		12 516 901	1 373 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	906 347	12 422 040
Leverantörsskulder		206 596	41 944
Skatteskulder		6 569	3 809
Övriga kortfristiga skulder	15	26 882	37 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	379 864	333 552
Summa kortfristiga skulder		1 526 258	12 838 647

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 18 650 352 18 901 907

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 avskrivningstider 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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	71 600	72 000
Årsavgifter, bostäder	2 432 886	2 326 224
Övriga intäkter	52 900	38 288
Summa	2 557 386	2 436 512

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	110 175	110 610
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	82 055	0
Snöskottning	67 745	82 793
Städning	80 649	102 230
Trädgårdsarbete	29 823	1 259
Summa	370 447	296 892

Not 4, Underhållskostnader & reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	128 660	12 353
Planerat underhåll	203 163	112 922
Summa	331 823	125 275

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	239 206	134 578
Sophämtning	131 718	101 131
Uppvärmning	463 334	481 073
Vatten	313 663	312 213
Summa	1 147 921	1 028 996

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	54 197	54 768
Fastighetsskatt	69 874	67 114
Kabel-TV	72 486	60 397
Summa	196 557	182 279

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	67 271	58 561
Förbrukningsmaterial	13 928	4 915
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Övriga förvaltningskostnader	28 155	15 291
Summa	110 355	79 766

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	4 900	4 900
Sociala avgifter	11 464	14 532
Styrelsearvoden	68 000	70 000
Övriga personalkostnader	0	500
Summa	84 364	89 932

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	218 059	210 152
Summa	218 059	210 152

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-4 504 105	-4 319 185
Årets avskrivning	-184 920	-184 920
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 689 025</u>	<u>-4 504 105</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>17 060 975</u></u>	<u><u>17 245 895</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 258 000	3 258 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	23 600 000
Summa	65 000 000	52 600 000

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	39 492	37 505
Övriga fordringar	1 208	1 250
Summa	40 700	38 755

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	17 934	18 325
Förvaltning	16 818	15 971
Kabel-TV	20 215	15 411
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 463	3 226
Summa	58 430	52 933

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-07	3,36 %	620 087	705 619
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,39 %	8 365 200	8 501 200
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,22 %	3 064 961	3 199 221
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,24 %	1 373 000	1 389 000
Summa			13 423 248	13 795 040

Varav kortfristig del 906 347 12 422 040

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bankkostnader	3 834	0
El	32 583	0
Förutbetalda avgifter/hyror	240 762	230 423
Sophämtning	1 416	0
Uppvärmning	79 452	81 831
Utgiftsräntor	21 817	21 298
Summa	379 864	333 552

Not 15, Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	8 012	14 532
Personalens källskatt	18 870	22 770
Summa	26 882	37 302

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 561 000	20 561 000
Summa	20 561 000	20 561 000

Val Holm, 2023 - 05 - 25
Ort och datum

[Signature]
Leif Hellstén
Ordförande

[Signature]
Christer Lind
Vice ordf.

[Signature]
Annika Fogelström
Sekreterare

[Signature]
Valter Ljungsell
Kassör

[Signature]
Ingrid Almgren Cameron
Ledamot

[Signature]
Mattias Larsson
Ledamot

[Signature]
Ståhl, Britt Marianne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 05

[Signature]
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 2022.

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 2022

Vaxholm 2023-05-05


Vivi-Anne Strömberg

Revisor