

Styrelsen och verkställande direktören för

Brf Kullaberg 1
Org nr 716420-0060

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullaberg 1 får härmed avlämna årsredovisning för 2022 föreningens trettiosjätte verksamhetsår.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2022 och därefter har styrelsen bestått av följande ordinarie ledamöter.

Ordinarie ledamöter:

Anders Berkquist
John Schultz
David Ernekrans
Ann-Britt Jansson
Malin Ryberg

Revisorer:

Ordinarie revisor:
Mikael Baecklund

Föreningens säte är Vallentuna Kommun, Stockholms län.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 35.928.000.

Föreningen omfattar 20 lägenheter. Under 2022 har 3 bostadsrätter bytt ägare, lgh 2,6 & 16.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna med Folksam som försäkringsgivare. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-18

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har tillsammans med Sustend AB tagit fram ett utkast till en långsiktig underhållsplan. En detaljerad underhållsplan finns för åren 2022-2025. Styrelsen arbetar vidare med en framtida underhållsplan för 2026 och framöver.

Genomförda underhåll under 2022

Bytt ut 6 st garageportar till en kostnad av 103.725 kr.
Fortsatt löpande arbete med byte av ytterdörrar (3 st) till en kostnad av 42.600 kr.
Bytt ut vindsluckor (4st) till en kostnad av 26.800 kr.
Anlitat en aborist för trädfällning och översyn av föreningens träd, till en kostnad av 13.800 kr.

Planerat underhåll under 2023

Byta ut de sista 6 garageportar, beräknad kostnad 113.000 kr.
Linjemålning av p-platser, beräknad kostnad 12.000 kr.

Föreningens ekonomiska ställning

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 339 104	1 299 912	1 287 024	1 287 024	1 287 024
Resultat efter finansiella poster	286 128	170 493	-6 082	99 074	297 452
Soliditet	20,12%	18,64%	17,66%	17,54%	16,49%
Årsavgift/kvm boyta	690	670	663	663	663
Lån/kvm boyta	6 915	6 988	7 061	7 134	7 419
Totala banklån	13 421 442	13 563 442	13 705 442	13 847 442	14 400 942
Totala räntekostnader	156 897	136 331	134 879	144 722	176 735
Räntekostnader % av nettoomsättning	11,72%	10,49%	10,48%	11,24%	13,73%
Räntekänslighet	10,02	10,43	10,65	10,76	11,19

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning = årsavgifter.

Soliditet = justerat eget kapital/balansomslutning.

Ytuppgift enligt taxeringsbesked, 1941 kvm boyta.

Räntekänslighet=banklån/nettoomsättning.

Förändring i eget kapital

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för framtida fastighetsunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 165 000	1 599 128	210 413	170 493	3 145 034
Avsättning till fastighetsunderhåll		162 784	-162 784		0
Disposition av f.g.års resultat			170 493	-170 493	0
Årets resultat				286 128	286 128
Belopp vid årets utgång	1 165 000	1 761 912	218 122	286 128	3 431 162

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	218 122
Årets resultat	<u>286 128</u>
Summa	504 250

Disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll	107 784
Avsättning till fond för värmepannor	55 000
Balanseras i ny räkning	<u>341 466</u>
Summa	504 250

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		1 339 104	1 299 912
Summa intäkter		1 339 104	1 299 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader för fastigheter		-574 084	-667 638
Övriga externa kostnader	2	-54 349	-52 239
Personalkostnader	3	-79 508	-80 165
Avskrivningar	5	<u>-193 046</u>	<u>-193 046</u>
Summa rörelsens kostnader		-900 988	-993 088
RÖRELSERESULTAT		438 116	306 824
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 909	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-156 897</u>	<u>-136 331</u>
Summa finansiella poster		-151 988	-136 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		286 128	170 493
ÅRETS RESULTAT		286 128	170 493

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 095 987	17 095 987
Ack. Avskrivning byggnader		-2 953 767	-2 782 807
Mark		218 000	218 000
Inventarier	5	<u>58 384</u>	<u>80 471</u>
Summa anläggningstillgångar		14 418 604	14 611 651
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 315	23 067
Kassa och bank		<u>2 602 980</u>	<u>2 237 427</u>
Summa omsättningstillgångar		2 634 295	2 260 494
SUMMA TILLGÅNGAR		17 054 899	16 874 145
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 165 000	1 165 000
Fond för utemiljön		45 683	45 683
Fond för uppvärmning		688 652	633 652
Fond för fastighetsunderhåll		<u>1 027 577</u>	<u>919 793</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 926 912	2 764 128
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		218 122	210 413
Årets resultat		<u>286 128</u>	<u>170 493</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		504 250	380 906
Summa eget kapital		3 431 162	3 145 034
Långfristiga skulder			
	6		
Handelsbanken Stadshypotek		10 217 727	10 287 727
Handelsbanken Stadshypotek		3 203 715	3 275 715
Avgår kortfristig del		<u>-142 000</u>	<u>-142 000</u>
Summa långfristiga skulder		13 279 442	13 421 442
Skatteskulder			
Skatteskulder		<u>15 164</u>	<u>8 164</u>
Summa skatteskulder		15 164	8 164
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		142 000	142 000
Övriga kortfristiga skulder		18 118	16 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>169 013</u>	<u>140 615</u>
Summa kortfristiga skulder		329 131	299 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 054 899	16 874 145

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar, BFNAR 2016:10.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Från 2014 tillämpas en avskrivning av 1% av byggnadsvärdet. Tidigare år har avskrivning skett med belopp motsvarande amortering av lån.

Inventarier skrivs av enligt plan med 20% per år, vilket är samma princip som tidigare år.

Noter till resultaträkningen

Not 2. Övriga kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Arvode till extern revisor	11 500	10 500
Arvode till extern bokförare	<u>32 000</u>	<u>32 000</u>
Totala övriga kostnader	43 500	42 500

Not 3. Personalkostnader

Styrelsearvoden	<u>60 500</u>	<u>61 000</u>
Totala löner och ersättningar	60 500	61 000
Sociala kostnader	<u>19 008</u>	<u>19 165</u>
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	79 508	80 165

Noter till balansräkningen

Not 4. Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 095 987	17 095 987
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ack. Anskaffningsvärden	17 095 987	17 095 987

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 782 807	-2 611 847
Årets avskrivning, 1% av byggnadens anskaffningsvärde	<u>-170 960</u>	<u>-170 960</u>
	-2 953 767	-2 782 807
Utgående restvärde enligt plan	14 142 220	14 313 180

Not 5. Inventarier, skrivs av enligt plan på 5 år

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	381 130	381 130
Årets inköp	<u>71 057</u>	<u>71 057</u>
	452 187	452 187
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-371 716	-349 630
Årets avskrivning enligt plan, 20%	<u>-22 086</u>	<u>-22 086</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-393 802	-371 716
Utgående restvärde enligt plan	58 385	80 471

Not 6. Långfristiga skulder

<u>Lån</u>	Skuld per <u>2022-12-31</u>	<u>Ränta</u>	
Handelsbanken	10 217 727	1,08%	Bunden till 2025-08-28
Handelsbanken	<u>3 203 715</u>	2,683%	Rörlig 3 månaders ränta
	13 421 442		

Vallentuna 15 februari 2023



Anders Berkquist



John Schultz



David Ernekrans



Ann-Britt Jansson



Malin Ryberg

Min revisionsberättelse har lämnats,

10/5 2023



Mikael Baecklund

Till föreningsstämman i BRF Kullaberg 1, org.nr 716420-0060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kullaberg 1, för år 2022 (räkenskapsåret 20220101-20221231).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Kullaberg 1 för år 2022 (räkenskapsåret 20220101-20221231).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

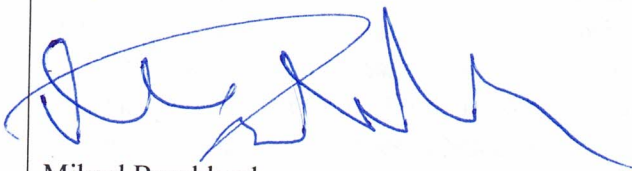
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 10 maj 2023



Mikael Baecklund

Av föreningen vald revisor