



Årsredovisning 2022



Brf Kullavägen

Org nr 769616-6771

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kullavägen, med säte i Upplands Väsby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Vilunda 6:50 & 20:83 i Upplands Väsby.

Föreningen består av 41 bostadslägenheter samt 41 p-platser varav 19 p-platser med motorvärmarruttag. Den totala boarean (BOA) uppgår till 2 636 kvm. Markareal för tomten uppgår till 5 758 kvm. Byggnaden uppfördes 1993.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kari Palo	(Ordförande)
	Fredy Duran	
	Mats Eriksson	
	Magnus Bergman	
	Lasse Lejdeby	
Suppleanter	Eva-Lena Björk	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Sanna Pettersson Ingmari Olofsson
----------------	--------------------------------------

Revisorer

Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall uppgå till två prisbasbelopp (96 600 kr) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 februari 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 519 kr per lägenhet år 2022.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 400 000 kr och markvärdet 11 600 000 kr. Värdeår är 1993.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsskötseln på entreprenad

För att systematisera och effektivisera trädgårdsarbetet på föreningens mark, slöts ett ramavtal med Renew Service AB. Avtalet innebar att Renew återkommande under säsongen kontinuerligt sköter Brf Kullavägens trädgårdssysslor. Det innebär gräsklippning, trädbeskrning, ogräsbekämpning, häckklippning mm. Renew Service AB är också Brf Kullavägens leverantör av snöröjning och sandning under vintersäsongen.

Laddstolpar

Arbetet med planeringen av ev. laddstolpar fortsatte. Intresset från de boende har varit skiftande och styrelsen har därför avvaktat med direkta åtgärder. En fortsatt översyn av ärendet pågår och styrelsen har aktiva kontakter med flera leverantörer.

Nya undercentraler

Uppföljning av funktionen i de nya undercentralerna fortsatte. Installationen och den fortsatta funktionen bedömdes vara mycket god. En tydlig markör av detta är att fjärrvärmeförbrukningen minskat.

Underhållsarbete

Styrelsen fortsätter det systematiska underhållsarbetet. Inspektion av samtliga tak började planeras under slutet av året och arbetet fortsätter 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (52) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föningen vid 2 (2) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 958	1 956	1 991	1 990	1 981
Resultat efter finansiella poster	-577	-1 036	-337	-249	-12
Soliditet (%)	55,45	55,81	54,44	54,78	54,80
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	1,35	1,39	1,39	1,22
Fastighetslån/kvm (kr)	6 197	6 248	6 287	6 325	6 364
Årsavgifter/kvm (kr)	625	616	610	609	609

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 106 500	6 479 588	876 618	-5 877 540	-1 036 103	21 549 063
Disposition av föregående års resultat:			-669 827	-366 276	1 036 103	0
Årets resultat					-576 642	-576 642
Belopp vid årets utgång	21 106 500	6 479 588	206 791	-6 243 816	-576 642	20 972 421

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 243 816
årets förlust	-576 642
	-6 820 458

behandlas så att avsättning yttre fond ianspråk tas i ny räkning överföres	82 938 -92 500 -6 810 896 -6 820 458
---	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 957 501	1 956 415
Övriga rörelseintäkter		6 599	2 306
Summa rörelseintäkter		1 964 100	1 958 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 559 195	-2 039 427
Övriga externa kostnader	4	-179 952	-194 290
Personalkostnader		-118 244	-117 871
Avskrivningar		-419 097	-419 097
Summa rörelsekostnader		-2 276 488	-2 770 685
Rörelseresultat		-312 388	-811 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 475	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 729	-224 139
Summa finansiella poster		-264 254	-224 139
Resultat efter finansiella poster		-576 642	-1 036 103
Årets resultat		-576 642	-1 036 103

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 379 931	35 769 898
Inventarier, verktyg och installationer	6	174 777	203 907
Summa materiella anläggningstillgångar		35 554 708	35 973 805
Summa anläggningstillgångar		35 554 708	35 973 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		178 281	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 037	64 966
Summa kortfristiga fordringar		208 318	64 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 056 002	2 575 389
Summa kassa och bank		2 056 002	2 575 389
Summa omsättningstillgångar		2 264 320	2 640 355
SUMMA TILLGÅNGAR		37 819 028	38 614 160

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 586 088	27 586 088
Fond för yttre underhåll		206 791	876 618
Summa bundet eget kapital		27 792 879	28 462 706
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 243 816	-5 877 540
Årets resultat		-576 642	-1 036 103
Summa fritt eget kapital		-6 820 458	-6 913 643
Summa eget kapital		20 972 421	21 549 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 550 250	9 718 625
Summa långfristiga skulder		6 550 250	9 718 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 785 125	6 751 500
Leverantörsskulder		100 135	209 849
Skatteskulder		122 098	58 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	288 999	326 182
Summa kortfristiga skulder		10 296 357	7 346 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 819 028	38 614 160

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 648 109	1 624 323
P-plats och garage	86 650	87 600
Hysesintäkter, bostäder	222 742	244 492
	1 957 501	1 956 415

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	130 426	80 000
Städkostnader	103 374	102 822
Snöröjning/sandning	52 977	46 086
Serviceavtal	45 956	43 518
Hisservice/besiktning	17 311	26 220
Radonmätning	55 125	0
Reparationer	51 193	66 839
Planerat underhåll	92 500	752 765
Hissreparationer	22 762	9 819
Fastighetsel	222 698	165 323
Uppvärmning	431 544	447 725
Vatten och avlopp	109 591	95 709
Avfallshantering	77 660	80 934
Försäkringskostnader	53 446	46 640
Kabel-tv	29 538	28 819
Bredband	7 272	7 272
Förbrukningsmaterial	46 666	38 935
Besiktningkostnader	9 156	0
	1 559 195	2 039 426

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	62 279	59 819
Telefoni	2 060	2 314
Hemsida	0	1 509
Porto	1 332	0
Revisionsarvode	37 500	37 500
Ekonomisk förvaltning	57 471	53 158
Bankkostnader	2 493	3 315
Konsultarvoden	7 425	32 425
Medlems-/föreningsavgifter	1 250	1 250
Övriga kostnader	3 320	3 000
Kontorsmaterial	4 822	0
	179 952	194 290

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 352 585	34 352 585
Mark	6 567 976	6 567 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 920 561	40 920 561
Ingående avskrivningar	-5 150 663	-4 760 696
Årets avskrivningar	-389 967	-389 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 540 630	-5 150 663
Utgående redovisat värde	35 379 931	35 769 898

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	790 697	790 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 697	790 697
Ingående avskrivningar	-586 790	-557 660
Årets avskrivningar	-29 130	-29 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-615 920	-586 790
Utgående redovisat värde	174 777	203 907

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	21 864	22 837
Kabel-TV	8 173	7 383
Serviceavtal	0	34 746
	30 037	64 966

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,560	2023-10-30	9 718 625	9 820 125
Stadshypotek	2,360	2025-04-30	6 616 750	6 650 000
			16 335 375	16 470 125
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 785 125	-6 751 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 168 000 kr (ingår delvis i lån som förfaller)
Lån som förfaller inom ett år: 9 718 625 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	33 227	26 220
Värme	65 507	65 420
Revision	35 000	35 000
Reparationer	0	1 688
Ränta	25 592	6 650
Förutbetalda avgifter och hyror	100 136	191 204
Trädgårdsskötsel	22 850	0
Avfallshantering	2 193	0
Ekonomisk förvaltning	4 494	0
	288 999	326 182

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 101 000	23 101 000
	23 101 000	23 101 000

Upplands Väsby den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kari Palo
Ordförande

Mats Eriksson

Lasse Lejdeby

Magnus Bergman

Fredy Duran

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

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."

MATS ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19510831xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2023-05-24 14:37:52 UTC



KARI PALO

Ordförande

Serienummer: 19610527xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-05-24 14:39:06 UTC



FREDY DURAN RIVAS

Styrelseledamot

Serienummer: 19540416xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2023-05-24 14:50:13 UTC



Lars Robert Lejdeby

Styrelseledamot

Serienummer: 19780316xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-05-25 08:51:15 UTC



MAGNUS BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19740225xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2023-05-25 19:47:33 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 19610710xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-26 07:33:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: GY8L4-5P27H-EP8UB-7Z6QV-P1K70-4HZHM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>