



Årsredovisning 2023



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 2023.

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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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. Marken innehas med äganderätt.

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 8 juni 2023 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 12 (10) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Ewa Schneider Inger Bergström
----------------	----------------------------------

Revisorer

Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall uppgå till två prisbasbelopp (105 000 kr) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell 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 1 589 kr per lägenhet år 2023.

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

Trädgårdsskötsel via Renew Service AB

Renew Service AB fortsatte med entreprenadavtalet gällande trädgårdsskötseln i och omkring föreningens mark. Även snöröjningen utfördes av Renew med gott resultat.

Laddstolpar

Tidigare år har intresset för laddstolpar varit hyggligt stort bland de boende i föreningen och styrelsen har fört diskussioner med flera leverantörer. I samband med den stigande inflationen och andra kostnadsdrivande effekter i ekonomin, har intresset för laddstolpar helt klingat av. Styrelsen har fortfarande en del kontakter med leverantörer och fortsätter att undersöka olika alternativ.

Höjning av brf-avgiften och hyror

De ökande driftskostnaderna för t.ex. fjärrvärme, elektricitet och sophämtning, liksom ökningen av räntekostnaderna för föreningens lån, betydde att styrelsen beslutade om höjning av brf-avgiften. Från den 1 april 2023 höjdes avgiften med 7%. Under budgetarbetet för 2024 fattade styrelsen beslut om ytterligare en höjning motsvarande 17% med start 1 januari 2024. Hyrorna för de två kvarvarande hyresrätterna höjdes också vid årsskiftet 2023/2024.

Underhållsarbete

Styrelsen fortsatte med det systematiska underhållsarbetet. Bl. a utfördes grovrengöring av tak, utbyte av spruckna takpannor, montering av nocktätning mm.

Vattenskada

Under senhösten 2022 upptäcktes en vattenskada i ett badrum i en av fastigheterna. Orsaken till skadan kunde inte fastställas. Återställandet och renoveringen drog ut på tiden och avslutades efter sommaren 2023. Totalkostnaden för föreningen uppgick till strax över Kr. 140.000,- varav självriskan uppgick till Kr. 96.600,-.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 062	1 958	1 956	1 991
Resultat efter finansiella poster	-539	-577	-1 036	-337
Soliditet (%)	55,78	55,45	55,81	54,44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	674	664	657
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 899	6 197	6 248	6 287
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 355	6 676	6 731	6 772
Sparande per kvm (kr/kvm)	-46	-25	52	87
Räntekänslighet (%)	8,96	9,91	10,14	10,31
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	293	290	269	249
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,22	83,91	82,99	80,50

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, kabel-TV, bredband och avfallshantering. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 539 tkr. Jämfört med tidigare år så har resultatet blivit lite bättre. De löpande kostnaderna har varit stabila förutom lönekostnaden vilket har ökat p.g.a. högre räntor. Avskrivningen på fastigheten motsvarar 419 tkr. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett underskott på 120 tkr som leder till en förbrukning av likvidamedlen. Föreningen har en relativt bra kassa men det kan bli aktuellt med avgiftshöjning i fall låneräntorna fortsätter vara höga.

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	206 791	-6 243 816	-576 642	20 972 421
Disposition av föregående års resultat:			-9 562	-567 080	576 642	0
Årets resultat					-539 123	-539 123
Belopp vid årets utgång	21 106 500	6 479 588	197 229	-6 810 896	-539 123	20 433 298

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 810 896
årets förlust	-539 123
	-7 350 019
behandlas så att avsättning yttre fond	82 938
i ny räkning överföres	-7 432 957
	-7 350 019

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 062 433	1 957 501
Övriga rörelseintäkter		47 370	6 599
Summa rörelseintäkter		2 109 803	1 964 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 617 725	-1 559 195
Övriga externa kostnader	4	-178 565	-179 952
Personalkostnader		-130 286	-118 244
Avskrivningar		-419 097	-419 097
Summa rörelsekostnader		-2 345 673	-2 276 488
Rörelseresultat		-235 870	-312 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 088	5 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 341	-269 729
Summa finansiella poster		-303 253	-264 254
Resultat efter finansiella poster		-539 123	-576 642
Årets resultat		-539 123	-576 642

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 989 964	35 379 931
Inventarier, verktyg och installationer	6	145 647	174 777
Summa materiella anläggningstillgångar		35 135 611	35 554 708
Summa anläggningstillgångar		35 135 611	35 554 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		215 192	178 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 559	30 037
Summa kortfristiga fordringar		246 751	208 318
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 252 763	2 056 002
Summa kassa och bank		1 252 763	2 056 002
Summa omsättningstillgångar		1 499 514	2 264 320
SUMMA TILLGÅNGAR		36 635 125	37 819 028

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 586 088	27 586 088
Fond för yttre underhåll		197 229	206 791
Summa bundet eget kapital		27 783 317	27 792 879
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 810 896	-6 243 816
Årets resultat		-539 123	-576 642
Summa fritt eget kapital		-7 350 019	-6 820 458
Summa eget kapital		20 433 298	20 972 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 382 250	6 550 250
Summa långfristiga skulder		15 382 250	6 550 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	168 000	9 785 125
Leverantörsskulder		170 771	100 135
Skatteskulder		127 428	122 098
Övriga skulder		1 003	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	352 375	288 999
Summa kortfristiga skulder		819 577	10 296 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 635 125	37 819 028

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-539 123	-576 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		419 097	419 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-120 026	-157 545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 916	-28 228
Förändring av leverantörsskulder		70 636	-109 714
Förändring av kortfristiga skulder		69 709	25 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 403	-269 513
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-785 125	-134 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-785 125	-134 750
Årets kassaflöde		-769 722	-404 263
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 171 125	2 575 389
Likvida medel vid årets slut		1 401 403	2 171 126

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

	2023	2022
Årsavgifter*	1 734 615	1 648 109
P-plats och garage	97 440	86 650
Hysesintäkter, bostäder	230 378	222 742
	2 062 433	1 957 501

* I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	209 628	130 426
Städkostnader	115 225	103 374
Snöröjning/sandning	66 046	52 977
Serviceavtal	9 646	45 956
Hisservice/besiktning	26 949	17 311
Radonmätning	0	55 125
Reparationer	87 569	51 193
Reparation vattenskada	137 727	0
Planerat underhåll	0	92 500
Hissreparationer	1 564	22 762
Fastighetsel	185 715	222 698
Uppvärmning	474 993	431 544
Vatten och avlopp	110 472	109 591
Avfallshantering	80 038	77 660
Försäkringskostnader	53 850	53 446
Kabel-tv	32 730	29 538
Bredband	7 272	7 272
Förbrukningsmaterial	13 312	46 666
Besiktningkostnader	4 990	9 156
	1 617 726	1 559 195

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	65 149	62 279
Telefoni	2 063	2 060
Porto	3 576	1 332
Revisionsarvode	29 063	37 500
Ekonomisk förvaltning	65 826	57 471
Bankkostnader	4 450	2 493
Konsultarvoden	7 425	7 425
Medlems-/föreningsavgifter	1 250	1 250
Övriga kostnader	-237	3 320
Kontorsmaterial	0	4 822
	178 565	179 952

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-5 540 630	-5 150 663
Årets avskrivningar	-389 967	-389 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 930 597	-5 540 630
Utgående redovisat värde	34 989 964	35 379 931

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	790 697	790 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 697	790 697
Ingående avskrivningar	-615 920	-586 790
Årets avskrivningar	-29 130	-29 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-645 050	-615 920
Utgående redovisat värde	145 647	174 777

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	22 847	21 864
Kabel-TV	8 712	8 173
Serviceavtal		0
	31 559	30 037

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,270	2026-10-30	9 000 000	9 718 625
Stadshypotek	2,360	2025-04-30	6 550 250	6 616 750
			15 550 250	16 335 375
Kortfristig del av långfristig skuld			-168 000	-9 785 125

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
Lån som förfaller inom ett år: 0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	18 419	33 227
Värme	69 880	65 507
Revision	32 813	35 000
Reparationer		0
Ränta	25 335	25 592
Förutbetalda avgifter och hyror	203 420	100 136
Trädgårdsskötsel		22 850
Avfallshantering	2 347	2 193
Ekonomisk förvaltning		4 494
Telefon föreningens eget	161	0
	352 375	288 999

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 min elektroniska underskrift

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."

<p>KARI PALO Ordförande Serienummer: 408547698197db[...]19a2d56f705ff IP: 147.161.xxx.xxx 2024-05-28 11:41:21 UTC</p> 	<p>FREDY ANGEL DURAN RIVAS Styrelseledamot Serienummer: 4cf15cdd799319[...]962aa5d279371 IP: 85.228.xxx.xxx 2024-05-28 12:22:23 UTC</p> 
<p>MATS ERIKSSON Styrelseledamot Serienummer: 7a4ac2bb0c1ab1[...]fab75f4fdce5f IP: 85.228.xxx.xxx 2024-05-28 12:25:21 UTC</p> 	<p>MAGNUS BERGMAN Styrelseledamot Serienummer: 4c04b22db44c4e[...]604f160cbc4bd IP: 85.228.xxx.xxx 2024-05-28 15:08:30 UTC</p> 
<p>Lars Robert Lejdeby Styrelseledamot Serienummer: 135796e16c23a1[...]a52833bb9e06d IP: 83.241.xxx.xxx 2024-05-30 12:49:04 UTC</p> 	<p>Kerstin Elisabeth Hedberg Revisor Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559 IP: 185.40.xxx.xxx 2024-05-30 12:54:50 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: 6DVKO-KKBUL-QBNO5-WACS7-FT4Z2-1CXEH

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>