

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Tre Kullar i Ekerö

716418-6814



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 3
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 15

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.

Grundfakta om föreningen

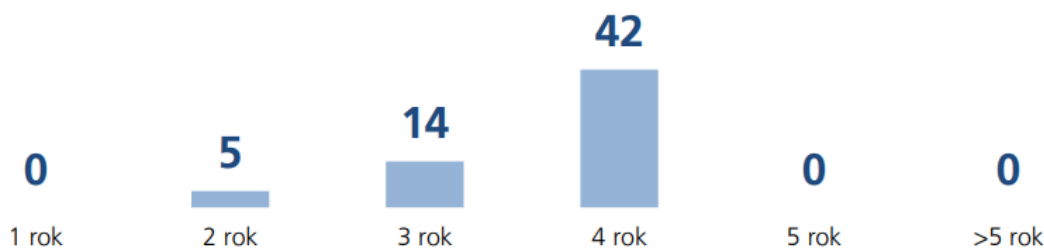
Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ekerö.

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

Fastigheten

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 5 998 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Kjell Stefan Edström	Ordförande
Carl Emil Joakim Henningsson	Styrelseledamot
Josefin Arleij Good	Styrelseledamot
Malin Wallenman	Styrelseledamot
Per Furness	Styrelseledamot
Christina Reinholdsson Fernandez	Suppleant
Kjell Gustafsson	Suppleant
Susanna Uddenfeldt	Avgått under räkenskapsåret

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Ulrich Fredhe	Intern revisor	

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-18

Föreningen har även haft en extra stämma med anledning av val av ny ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	4 849 815	4 808 863	4 743 397	4 797 163
Resultat efter fin. poster	773 090	1 345 796	-108 529	427 321
Soliditet, %	31	31	29	28
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	758	758	749	758
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 422	8 526	8 540	8 720
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	17	10	8
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	91	105	86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	12 715 995	-	-	12 715 995
Fond, yttre underhåll	2 585 420	1 000 000	326 604	3 912 024
Balanserat resultat	6 122 938	345 796	-1 326 604	6 142 130
Årets resultat	1 345 796	-1 345 796	773 090	773 090
Eget kapital	22 770 149	0	773 090	23 543 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 468 734
Årets resultat	773 089
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 604
Totalt	6 915 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	457 070
Balanseras i ny räkning	7 372 290

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 849 815	4 808 863
Rörelseintäkter		4 111	0
Summa rörelseintäkter		4 853 926	4 808 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 642 206	-2 335 259
Övriga externa kostnader	7	-280 058	-228 391
Personalkostnader	8	-191 280	-160 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 583	-469 743
Summa rörelsekostnader		-3 500 127	-3 194 101
RÖRELSERESULTAT		1 353 799	1 614 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 823	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-595 533	-269 049
Summa finansiella poster		-580 710	-268 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		773 090	1 345 796
ÅRETS RESULTAT		773 090	1 345 796

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	72 395 114	72 647 633
Maskiner och inventarier	11	198 652	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 593 766	72 647 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 597 266	72 651 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 256	0
Övriga fordringar	13	2 277 087	1 724 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 973	32 640
Summa kortfristiga fordringar		2 298 316	1 757 583
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 298 316	1 757 583
SUMMA TILLGÅNGAR		74 895 581	74 408 716

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 715 995	12 715 995
Fond för yttre underhåll		3 912 024	2 585 420
Summa bundet eget kapital		16 628 019	15 301 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 142 130	6 122 938
Årets resultat		773 090	1 345 796
Summa fritt eget kapital		6 915 220	7 468 734
SUMMA EGET KAPITAL		23 543 239	22 770 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 232 500	13 896 174
Summa långfristiga skulder		20 232 500	13 896 174
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 285 274	37 241 600
Leverantörsskulder		102 253	27 819
Skatteskulder		52 983	27 790
Övriga kortfristiga skulder		1 234	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	678 099	445 184
Summa kortfristiga skulder		31 119 843	37 742 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 895 581	74 408 716

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

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	0,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	4 546 045	4 546 094
Hysesintäkter garage	159 300	156 000
Hysesintäkter p-plats	101 940	85 665
Hysesintäkter p-plats, moms	10 755	7 565
Hyses- och avgiftsrabatt	-660	-330
Vatten, moms	0	-2 618
El	0	4 909
El, moms	11 394	0
Serviceavgifter	0	1 943
Tvättstugeavgifter	2 050	0
Gemensamhetslokal	4 650	4 650
Pantsättningsavgift	14 385	5 072
Öres- och kronutjämning	-45	-87
Övriga intäkter	4 111	0
Summa	4 853 926	4 808 863

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 731	5 588
Städning utöver avtal	4 028	6 425
Brandskydd	4 870	4 540
Myndighetstillsyn	0	7 734
Gårdkostnader	13 767	22 559
Gemensamma utrymmen	2 185	5 829
Snöröjning/sandning	85 288	49 843
Serviceavtal	53 538	15 000
Fordon	10 700	195
Förbrukningsmaterial	41 284	8 073
Summa	221 391	125 786

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	0	16 235
Tvättstuga	210 927	2 689
Trapphus/port/entr	0	1 025
VVS	16 827	66 816
Värmeanläggning/undercentral	47 602	33 792
Ventilation	513	177 641
Elinstallationer	11 290	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 616
Vattenskada	82 247	24 146
Underhåll av byggnad	253 850	0
Värmeanläggning	0	63 375
Mark/gård/utemiljö	0	59 291
Summa	623 256	451 626

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	136 758	102 833
Vatten	468 466	547 721
Sophämtning/renhållning	140 046	118 270
Grovsopor	33 262	31 597
Summa	778 532	800 422

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	188 193	170 649
Markhyra/vägavgift/avgälder	99 840	99 840
Kabel-TV	33 873	31 365
Bredband	130 614	120 880
Fastighetsskatt	566 507	541 314
Korr. fastighetsskatt	0	-6 622
Summa	1 019 027	957 426

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Tele- och datakommunikation	4 188	3 938
Inkassokostnader	987	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 625	18 625
Styrelseomkostnader	0	7 210
Fritids och trivselkostnader	4 711	1 339
Föreningskostnader	23 111	7 138
Förvaltningsarvode enl avtal	160 532	155 419
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	1 427
Administration	51 525	26 904
Konsultkostnader	8 313	0
Bostadsrätterna Sverige	6 490	6 390
Summa	280 058	228 391

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	127 252	120 750
Löner till kollektivanst	3 075	0
Lön - fastighetsskötare	18 750	0
Övriga arvoden	0	1 838
Lagstadgade arb giv avg	42 203	38 120
Summa	191 280	160 708

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	593 764	268 123
Övriga räntekostnader	1 769	926
Summa	595 533	269 049

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 711 392	82 711 392
Årets inköp	127 216	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 838 608	82 711 392
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 063 759	-9 594 016
Årets avskrivning	-379 735	-469 743
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 443 494	-10 063 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 395 114	72 647 633
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 785 448</i>	<i>5 785 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 968 000	53 968 000
Taxeringsvärde mark	54 900 000	54 900 000
Summa	108 868 000	108 868 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 550	19 550
Inköp	205 500	0
Utgående anskaffningsvärde	225 050	19 550
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 550	-19 550
Avskrivningar	-6 848	0
Utgående avskrivning	-26 398	-19 550
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	198 652	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-06-30	2022-06-30
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	92 016	91 074
Momsavräkning	758	51 824
Klientmedel hos SBC	0	1 041 631
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	724
Övriga kortfristiga fordringar	1 462	691
Transaktionskonto hos SBC	1 129 078	0
Borgo räntekonto hos SBC	1 053 773	539 000
Summa	2 277 087	1 724 943

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda kostnader	2 650	32 640
Upplupna ränteintäkter	6 323	0
Summa	8 973	32 640

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Handelsbanken	2023-09-01	0,58 %	13 896 174	13 896 174
Swedbank	2024-04-28	4,32 %	15 909 100	15 909 100
Swedbank	2026-01-23	3,36 %	20 712 500	21 332 500
Summa			50 517 774	37 241 600
Varav kortfristig del			30 285 274	13 896 174

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 117 774 kr.

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.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna kostnader	0	5 588
Uppl kostn räntor	247 297	6 125
Uppl kostnad Sophämtning	0	32 587
Uppl kostnad arvoden	20 582	20 582
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 467	6 467
Förutbet hyror/avgifter	403 753	370 766
Förskottsaviserade avg/hyror	0	3 069
Summa	678 099	445 184

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	72 522 000	72 522 000

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Kjell Stefan Edström
Ordförande

Carl Emil Joakim Henningsson
Styrelseledamot

Josefin Arleij Good
Styrelseledamot

Malin Wallenman
Styrelseledamot

Per Furness
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Carina Toresson
Revisor