allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kullen 1 o 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullen 1 o 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jimmy Göran Harald Charlez	Ledamot	
Johan Erland Engel	Ledamot	Avgått under året
Aram Michael Hellstadius	Ledamot	
Eva Karin Modig	Ledamot	
Martin Erik Ole Naess	Ledamot	
Eva Liselotte Rahmqvist	Ledamot	
Lisa Charlotta Weseth	Ledamot	Avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Johan Erland Engel, Aram Michael Hellstadius, Eva Karin Modig och Lisa Charlotta Weseth.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Jonsson	Ordinarie Extern	MAZARS SET Revisionsbyrå AB
Staffan Hasselsköld	Ordinarie Intern	

Valberedning
Staffan Hasselsköld
Michael Mittelton Sammankallande
Daniel Näsman

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-22.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-05. Extra stämma med anledning av förändringar av stadgarna.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kullen 1	2003	Sollentuna
Kullen 2	2003	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

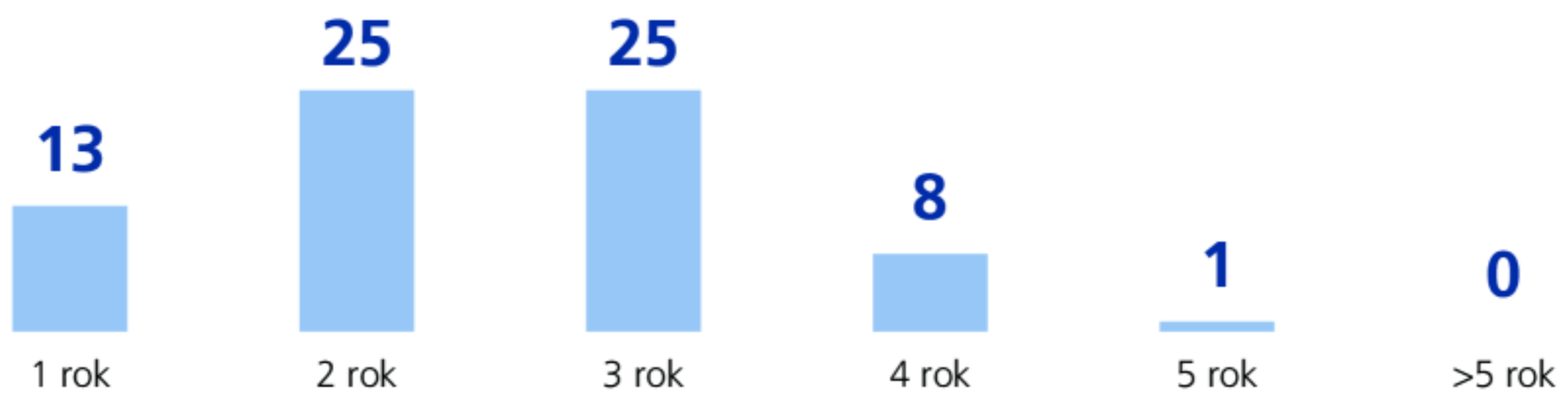
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 069 m², varav 4 517 m² utgör lägenhetsyta och 552 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor 1B	64 m²	1 år
Förråd 3A	15 m²	1 år
Förråd 45	20 m²	3 år
Kontor 45	76 m²	1 år
Förråd 41	7 m²	1 år
Förråd 3A	5 m²	1 år
Förråd 3B	5 m²	1 år
Förråd 39A	5 m²	1 år
Förråd 41	20 m²	1 år
Förråd 43	12 m²	1 år
Förråd 45	7 m²	1 år
Förråd 47	14 m²	1 år
Förråd 1B	4 m²	1 år
Förråd 1B	6 m²	1 år
Förråd 43	1 m²	1 år
Förråd 39B	2 m²	1 år
MC Förråd 1A	4 m²	1 år
Förråd 1B	5 m²	1 år

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av cirkulationspump och expansionskärl för värmesystemet i Undercentralen	2018	Avslutat under 2018
Iordningsställande av ny placering av trädgådsmaterialscontainer	2018 - 2019	Avslutas Vår 2019
Åtgärd av fuktskada vid gavel Anhaltsvägen 47	2018 - 2019	Avslutas tidig Vår 2019
Häckplantering Snickarevägen 3A-B, baksida	2018	Avslutat under 2018
Ny vägbom Anhaltsvägen 47	2018	Avslutat under 2018
Anläggning av rabatter Anhaltsvägen 39A-B	2018	Avslutat under 2018
Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen	2017	Avslutat under 2017
Trädgallring	2017	Avslutat under 2017
Sophus och förrådscontainer	2013	Avslutat under 2013
Omläggning av tak	2012 - 2014	Avslutat under 2014
Utvändiga cykelförråd	2010 - 2020	Pågående arbete
Säkerhetsdörrar	2010 - 2020	Pågående arbete
Rörstambyte	2008 - 2020	Pågående arbete
Tvättstuga Snickarevägen 1B	2007	Avslutat under 2007
Tvättstuga Anhaltsvägen 47	2006	Avslutat under 2006
Kabel TV via Com Hem	2005	Avslutat under 2005
Utbyte av källardörrar	2005	Avslutat under 2005
Bredband via Sollentuna Energi	2005	Avslutat under 2005
Konvertering av tidigare lokaler till Bostadsrättslägenheter. Per 2018, 17 st.	2003 - 2020	Pågående arbete

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörstamsbyte: El, avlopp och vatten	2016	Beräknas färdigställas under 2019
Ny sopsorteringsstation	2019	Beräknas färdigställas under 2019

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

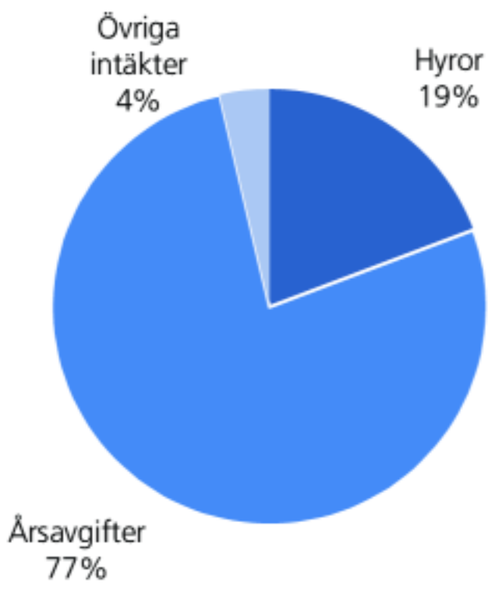
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sollentuna Energi via underentreprenörer
Kabel-TV	Com Hem
Försäkring	IF
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Olsson Städ & Konsult
Vinterunderhåll	MK Trädgård
Teknisk förvaltning kontorstid	LEDA Fastighetsservice
Teknisk förvaltning jour	BK Fastighetsservice
Hyresmattor	Berendsen
Tvätstugor	AT Drift
Juridisk Rådgivning	Bostadsrätterna

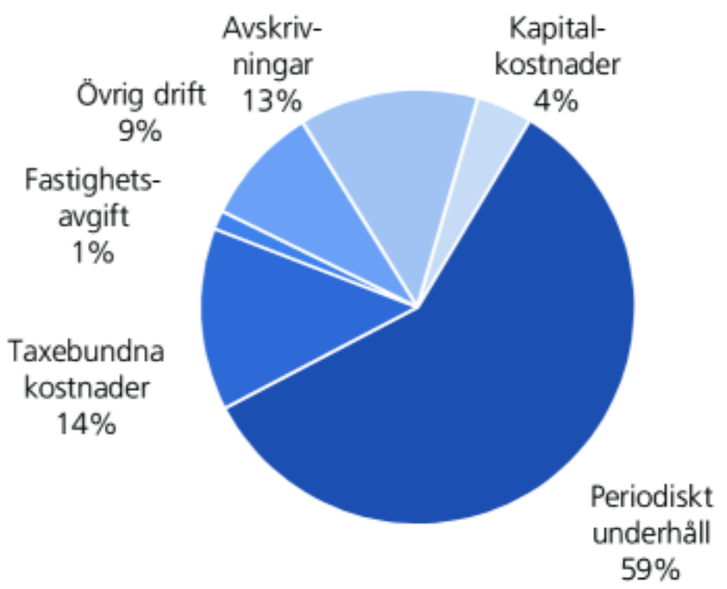
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**868 684**	**2 318 705**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 068 393	2 855 496
Finansiella intäkter	58	107
Minskning kortfristiga fordringar	400	2 717
Medlemsinsatser	4 350 647	56 880
Ökning av långfristiga skulder	5 485 108	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	533 328
	12 904 606	**3 448 528**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 629 291	2 086 077
Finansiella kostnader	331 332	287 184
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 238 826	1 875 396
Minskning av långfristiga skulder	0	649 892
Minskning av kortfristiga skulder	709 980	0
	8 909 429	**4 898 549**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 863 861**	**868 684**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**3 995 177**	**-1 450 021**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 6 st
Nyupplåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	523	509	495	499
Hyror/m² hyresrättsyta	783	488	626	734
Lån/m² bostadsrättsyta	3 165	2 067	2 219	2 470
Elkostnad/m² totalyta	21	15	14	12
Värmekostnad/m² totalyta	145	141	142	137
Vattenkostnad/m² totalyta	27	25	24	30
Kapitalkostnader/m² totalyta	65	57	62	84
Soliditet (%)	75	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 956	-633	-5 731	-760
Nettoomsättning (tkr)	3 057	2 851	2 892	2 948

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 517 m² bostäder och 552 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 431 497	754 376	0	42 677 121
Upplåtelseavgifter	20 780 781	3 596 271	0	17 184 510
Fond för yttre underhåll	395 536	331 644	-276 474	340 366
S:a bundet eget kapital	**64 607 814**	**4 682 291**	**-276 474**	**60 201 997**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 727 143	-331 644	-356 195	-13 039 304
Årets resultat	-4 956 311	-4 956 311	632 669	-632 669
S:a ansamlad förlust	**-18 683 454**	**-5 287 955**	**276 474**	**-13 671 973**
S:a eget kapital	**45 924 360**	**-605 664**	**0**	**46 530 024**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 956 311
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 395 499
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 644
summa balanserat resultat	**-18 683 454**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	395 000
att i ny räkning överförs	**-18 288 454**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 056 642	2 850 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 751	4 641
Summa rörelseintäkter		**3 068 393**	**2 855 496**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 244 238	-1 791 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 879	-176 855
Personalkostnader	Not 6	-122 174	-117 702
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 064 139	-1 115 011
Summa rörelsekostnader		**-7 693 430**	**-3 201 088**
RÖRELSERESULTAT		**-4 625 037**	**-345 592**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 332	-287 184
Summa finansiella poster		**-331 274**	**-287 077**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 956 311**	**-632 669**
ÅRETS RESULTAT		**-4 956 311**	**-632 669**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	55 933 219	53 883 137
Pågående byggnation	Not 9	0	1 875 396
Summa materiella anläggningstillgångar		**55 933 219**	**55 758 532**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**55 936 719**	**55 762 032**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 935 781	940 604
Summa kortfristiga fordringar		**4 935 781**	**941 004**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 935 781**	**941 004**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 872 500**	**56 703 037**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 212 278	59 861 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	395 536	340 366
Summa bundet eget kapital		**64 607 814**	**60 201 997**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 727 143	-13 039 304
Årets resultat		-4 956 311	-632 669
Summa fritt eget kapital		**-18 683 454**	**-13 671 973**
SUMMA EGET KAPITAL		**45 924 360**	**46 530 024**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 456 853	8 191 745
Summa långfristiga skulder		**13 456 853**	**8 191 745**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	869 892	649 892
Leverantörsskulder		280 127	992 168
Skatteskulder		4 709	3 191
Övriga skulder		0	38 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	336 560	297 939
Summa kortfristiga skulder		**1 491 288**	**1 981 268**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 872 500**	**56 703 037**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Kostnader för ombyggnader av lokaler till nya lägenheter har aktiverats med 3 114 222 kr.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	10-20 år	10-20 år
Cykelförråd	10 år	10 år
Takrenovering	40 år	40 år
Övriga standardförbättringar	10-20 år	10-20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	2 334 870	2 150 296
Årsavgifter - lokaler	30 173	28 068
Hyror bostäder	180 570	180 570
Hyror lokaler	201 750	205 633
Hyror parkering	156 200	140 093
Hyror garage	0	8 496
Hyror förråd	52 350	46 275
Kabel-TV intäkter	53 685	60 810
Trappstädnings-/Städavgifter	25 500	30 500
Avgift andrahandsuthyrning	21 543	0
Öresutjämning	2	114
	3 056 642	**2 850 855**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2018**	**2017**
Övriga intäkter	11 751	4 641
	11 751	**4 641**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	5 900	0
Snöröjning/sandning	32 600	24 625
Städning entreprenad	85 138	96 971
Mattvätt/Hyrmattor	26 147	33 314
Myndighetstillsyn	4 200	0
Gemensamma utrymmen	4 759	6 634
Gård	16 274	24 122
Serviceavtal	1 504	1 491
Förbrukningsmateriel	7 571	1 790
Brandskydd	0	750
Fordon	1 836	1 406
	185 929	**191 103**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 969	1 500
Tvättstuga	5 779	5 913
Lås	9 179	6 846
VVS	15 844	10 760
Elinstallationer	3 029	12 720
Balkonger/altaner	0	1 081
Skador/klotter/skadegörelse	3 764	1 765
Vattenskada	3 094	2 063
	42 658	**42 648**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	105 176	131 352
Stambyte	4 223 533	26 834
Värmeanläggning	50 000	0
Mark/gård/utemiljö	306 370	118 288
	4 685 079	**276 474**
Taxebundna kostnader		
El	107 432	75 174
Värme	735 196	712 728
Vatten	137 696	126 560
Sophämtning/renhållning	97 692	93 379
Grovsopor	0	4 600
	1 078 016	**1 012 441**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	85 283	81 990
Självrisk	0	22 000
Kabel-TV	54 280	53 389
	139 563	**157 379**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**112 993**	**111 475**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**6 244 238**	**1 791 520**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	0	4 375
Tele- och datakommunikation	10 687	770
Inkassering avgift/hyra	850	3 400
Revisionsarvode extern revisor	14 750	13 250
Föreningskostnader	1 926	0
Styrelseomkostnader	474	80
Fritids- och trivselkostnader	2 891	1 801
Förvaltningsarvode	124 950	120 412
Administration	8 255	3 221
Konsultarvode	91 636	23 206
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 460	6 340
	262 879	**176 855**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	90 823	89 561
Löner	2 928	0
Sociala kostnader	28 423	28 141
	122 174	**117 702**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	517 034	517 034
Förbättringar	547 105	597 977
	1 064 139	**1 115 011**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 832 305	63 832 305
Nyanskaffningar	3 114 222	0
Utgående anskaffningsvärde	**66 946 526**	**63 832 305**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 949 168	-8 834 157
Årets avskrivningar enligt plan	-1 064 139	-1 115 011
Utgående avskrivning enligt plan	**-11 013 307**	**-9 949 168**
Planenligt restvärde vid årets slut	**55 933 219**	**53 883 137**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 878 000	34 878 000
Taxeringsvärde mark	20 396 000	20 396 000
	55 274 000	**55 274 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	53 200 000	53 200 000
Lokaler	2 074 000	2 074 000
	55 274 000	**55 274 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 875 396
	0	**1 875 396**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Skattekonto	71 920	71 920
Klientmedel hos SBC	4 863 861	868 684
	4 935 781	**940 604**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Vid årets början	340 366	1 708 722
Reservering enligt stadgar	331 644	331 644
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-276 474	-1 700 000
Vid årets slut	**395 536**	**340 366**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	3,900 %	3 991 745	4 641 637	2020-09-30
Handelsbanken	1,200 %	2 000 000	2 000 000	2019-01-03
Handelsbanken	3,010 %	2 035 000	2 200 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,130 %	4 500 000	0	2019-03-27
Handelsbanken	1,200 %	1 800 000	0	2019-01-09
Summa skulder till kreditinstitut		**14 326 745**	**8 841 637**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-869 892	-649 892	
		13 456 853	**8 191 745**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 977 285 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 172 000	23 172 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	70 312	17 568
Sociala avgifter	22 092	5 520
Ränta	11 084	5 867
Avgifter och hyror	233 072	268 984
	336 560	**297 939**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 slutförs stambyten (el, vatten och avlopp) på Snickarevägen 1a-b samt Anhaltsvägen 41-47. Därefter har samtliga av föreningens hus stambytts.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 9 / 2 2019

AVGICK: 2018-08-27

Jimmy Göran Harald Charlez
Ledamot

Johan Erland Engel
Ledamot
2019-02-10

Aram Michael Hellstadius
Ledamot

Eva Karin Modig
Ledamot

Martin Erik Ole Naess
Ledamot

Eva Liselotte Rahmqvist
Ledamot

Lisa Charlotta Weseth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 2 2019

Bo Jonsson
Extern revisor

Staffan Hasselsköld
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen 1&2
Org. nr 769607-5261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen 1&2 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksam-heten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen 1&2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kullen 1&2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/2-19

Bo Jonsson

Auktoriserad revisor

Brf Kullen 1 o 2
769607-5261

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 425 000	2 334 870	2 384 000
Årsavgifter - lokaler	30 500	30 173	28 100
Hyror bostäder	180 000	180 570	180 000
Hyror lokaler	199 000	201 750	199 000
Hyror parkering	159 000	156 200	153 000
Hyror förråd	52 000	52 350	50 000
Kabel-TV intäkter	54 000	53 685	54 000
Trappstädnings-/Städavgifter	25 000	25 500	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	21 543	0
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	11 751	0
	3 144 500	**3 068 393**	**3 073 100**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 900	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-32 600	-35 000
Städning entreprenad	-87 000	-85 138	-85 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-30 000	-26 147	-28 000
Myndighetstillsyn	-25 000	-4 200	-30 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-4 759	0
Gård	-15 000	-16 274	-10 000
Serviceavtal	0	-1 504	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-7 571	-2 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	-4 000	-1 836	-3 000
	-211 000	**-185 929**	**-202 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-1 969	-25 000
Tvättstuga	-10 000	-5 779	-10 000
Entré/trapphus	-4 000	0	-4 000
Lås	-3 500	-9 179	-3 866
VVS	-5 000	-15 844	-3 500
Elinstallationer	-5 000	-3 029	-10 000
Balkonger/altaner	-75 000	0	-62 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 764	0
Vattenskada	-110 000	-3 094	0
	-242 500	**-42 658**	**-118 366**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-40 000	0	0
Entré/trapphus	-120 000	-105 176	0
Stambyte	-12 500 000	-4 223 533	-4 237 000
Värmeanläggning	0	-50 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-306 370	0
	-12 660 000	**-4 685 079**	**-4 237 000**
Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-107 432	-73 000
Värme	-743 000	-735 196	-734 000
Vatten	-140 000	-137 696	-131 000
Sophämtning/renhållning	-98 000	-97 692	-96 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-1 091 000	**-1 078 016**	**-1 039 000**

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-85 283	-85 000
Kabel-TV	-54 000	-54 280	-54 000
	-140 000	**-139 563**	**-139 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 000	-112 993	-114 200
	-115 000	**-112 993**	**-114 200**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-10 687	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 750	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 926	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-474	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 891	0
Förvaltningsarvode	-127 000	-124 950	-123 000
Administration	-2 000	-8 255	-5 000
Konsultarvode	-40 000	-91 636	-60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 460	-6 500
	-200 000	**-262 879**	**-214 500**
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-13 607	-2 928	0
Styrelsearvode	-95 250	-90 823	-92 400
Arbetsgivaravgifter	-33 745	-28 423	-29 100
	-142 602	**-122 174**	**-121 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-518 000	-517 034	-517 034
Förbättringar	-562 000	-547 105	-650 000
	-1 080 000	**-1 064 139**	**-1 167 034**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-15 882 102**	**-7 693 430**	**-7 352 600**
RÖRELSERESULTAT	**-12 737 602**	**-4 625 037**	**-4 279 500**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-445 208	-331 332	-320 500
	-445 208	**-331 274**	**-320 500**
RESULTAT	**-13 182 810**	**-4 956 311**	**-4 600 000**