



Årsredovisning 2019



Brf Kullavägen

Org nr 769616-6771

fastum

www.fastum.se | 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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kullavägen, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 1 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Vilunda 6:50 & 20:83 i Upplands-Väsby. Markareal för tomten uppgår till 5 758 kvadratmeter. Fastigheten består av 41 bostadslägenheter samt 41 p-platser varav 19 p-platser med motorvärmarruttag. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 636 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1993.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 022 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 800 000 kr och markvärde 9 222 000 kr. Värdeår är 1993.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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. Årsavgiften uppgår till 609 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt beslut på årsstämma efter styrelsens förslag vid årets slut .

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kari Palo Inger Bergström Eva-Lena Björk Magnus Bergman Mats Eriksson
-----------	---

Suppleanter	Fredy Duran Eva Schneider
-------------	------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Kerstin Hedberg
Finnhammars Revisionsbyrå

Gunilla Kahnberg
Intern revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett nytt system för underhållsplanering upphandlades från Sustend AB. Systemet som heter Planima, ger styrelsen en kraftfull överblick över det kommande underhållsbehovet på både kort och lång sikt. Införandet av systemet sker stegvis under hösten 2019 och våren 2020, för att vara i full drift vid halvårsskiftet 2020.
- Belysningen i tvättstugorna och soprummen byttes ut till effektivare och energisnålare LED-belysning.
- Fortsatt allmän översyn av undercentraler samt utbyte av expansionskärl i Kullavägen 2A.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (51) medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 (5) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 990 ✓	1 981	1 988	2 022	2 038
Resultat efter finansiella poster	-249	-12	-474	-502	-284
Soliditet (%)	54,78	54,80	52,71	48,59	46,66
Fastighetslån/kvm (kr)	6 325	6 364	7 666	7 701	7 701
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,22	0,82	1,28	2,22
Årsavgifter/kvm (kr)	609	609	674	674	674

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 596 500	4 764 588	771 804	-5 175 063	-11 712	20 946 117
Disposition av föregående års resultat:			82 938	-94 650	11 712	0
Årets resultat					-249 124	-249 124
Belopp vid årets utgång	20 596 500	4 764 588	854 742	-5 269 713	-249 124	20 696 993

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 269 713
årets förlust	-249 124
	-5 518 837

behandlas så att	
reservering till fonden för yttre underhåll	82 938
ianspråkats	-144 000 ✓
i ny räkning överföres	-5 457 775 ✓
	-5 518 837

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 990 292 ✓	1 981 273
Övriga rörelseintäkter		7 049 ✓	53 428
Summa rörelseintäkter		1 997 341	2 034 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 262 787	-1 154 618
Övriga externa kostnader	4	-213 466	-142 732
Personalkostnader		-118 537	-117 321
Avskrivningar		-419 097	-426 410
Summa rörelsekostnader		-2 013 887	-1 841 081
Rörelseresultat		-16 546	193 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 578	-205 373
Summa finansiella poster		-232 578	-205 332
Resultat efter finansiella poster		-249 124	-11 712
Årets resultat		-249 124	-11 712

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 549 832	36 939 799
Inventarier, verktyg och installationer	6	262 167	0
Pågående arbeten		0	291 297
Summa materiella anläggningstillgångar		36 811 999	37 231 096
Summa anläggningstillgångar		36 811 999	37 231 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 173	66 000
Summa kortfristiga fordringar		28 173	66 232
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		943 013	923 675
Summa kassa och bank		943 013	923 675
Summa omsättningstillgångar		971 186	989 907
SUMMA TILLGÅNGAR		37 783 185	38 221 003

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 361 088	25 361 088
Fond för yttre underhåll		854 742	771 804
Summa bundet eget kapital		26 215 830	26 132 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 269 713	-5 175 063
Årets resultat		-249 124	-11 712
Summa fritt eget kapital		-5 518 837	-5 186 775
Summa eget kapital		20 696 993	20 946 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 571 625	16 673 125
Summa långfristiga skulder		16 571 625	16 673 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	101 500	101 500
Leverantörsskulder		64 785	159 254
Skatteskulder		54 512	82 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	293 770	258 219
Summa kortfristiga skulder		514 567	601 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 783 185	38 221 003

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 607 700 ✓	1 604 782
P-plats och garage	85 845	84 350
Hysesintäkter, bostäder	296 747	292 141
	1 990 292 ✓	1 981 273

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	12 393	21 324
Städkostnader	96 714	96 041
Snöröjning/sandning	46 308	22 438
Hisservice/besiktning	41 001	22 265
Besiktningkostnader	8 569	8 239
Planerat underhåll	144 769	0
Reparationer	83 236	181 220
Hissreparationer	21 335	3 953
Fastighetsel	151 838	149 560
Uppvärmning	423 879	412 042
Vatten och avlopp	90 425	86 045
Avfallshantering	60 586	45 254
Försäkringskostnader	42 425	42 602
Kabel-tv	28 294	28 475
Bredband	7 272	6 819
Förbrukningsinventarier	200	10 421
Förbrukningsmaterial	3 543	17 920
	1 262 787	1 154 618

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	56 457	54 817
Telefoni	1 616	144
Hemsida	1 000	0
Föreningsgemensamma kostnader	6 136	0
Revisionsarvode	42 500	32 000
Ekonomisk förvaltning	51 299	52 600
Bankkostnader	3 233	2 521
Underhållsplan	49 625	0
Övriga kostnader	1 600	650
	213 466	142 732

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-3 980 762	-3 590 795
Årets avskrivningar	-389 967	-389 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 370 729	-3 980 762
Utgående redovisat värde	36 549 832	36 939 799

Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 400	499 400
Inköp	291 297	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 697	499 400
Ingående avskrivningar	-499 400	-462 957
Årets avskrivningar	-29 130	-36 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 530	-499 400
Utgående redovisat värde	262 167	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Hisservice	0	41 001
Fastighetsförsäkring	20 998	17 927
Kabel-TV	7 175	7 072
	28 173	66 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,560	2023-10-30	10 023 125	10 124 625
Stadshypotek	1,130	2021-10-30	6 650 000	6 650 000
Kortfristig del			-101 500	-101 500
			16 571 625	16 673 125

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	10 393	10 687
Värme	54 129	56 662
Revision	32 000	32 000
Ränta	6 262	12 107
Förutbetalda avgifter och hyror	182 823	146 763 ✓
Städning	8 163	0
	293 770	258 219 ✓

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 101 000	23 101 000
	23 101 000	23 101 000

Upplands Väsby

Kari Palo

Inger Bergström

Eva-Lena Björk

Magnus Bergman

Mats Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Gunilla Kahnberg
Intern revisor