



Årsredovisning 2019

Brf Kulingen 6

Org. 702002-9208

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Malmövägen 8, 121 49 Johanneshov
brfkulingen@gmail.com
<https://kulingen6.wordpress.com/>

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

TS DE
SH

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Kulingen nr 6 i Stockholms kommun förvärvades 1972-12-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Malmövägen 4-12 (jämna nummer). Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1949.

Byggnaden är K-märkt, grönklassat, vilket innebär att bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31, 217 tkr. Det nya avtalet med kraftigt höjd tomträttsavgift börjar gälla 2019-01-01 och gäller t.o.m. 2028-12-31. Under de första tre åren, dvs. till 2022-12-31 har föreningen en nedsättning av avgiften.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 027 kvm. I föreningen finns tre garage.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
26 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal gällande ekonomisk förvaltning har tecknats med Förvaltning i Östersund AB (tidigare Agenta Förvaltning).

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköter föreningen, förutom trappstädning och klottersanering som är upphandlade tjänster.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-12-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1973-02-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 49 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 440 kr.

Styrelsen har under året kontinuerligt informerat medlemmarna genom att fortlöpande uppdatera webbplatsen med aktuell och föreningsrelaterad information. Utskick har också gjorts via e-post. Under året har även viss information delats ut i alla brevlådor (samt e-postats till medlemmar som befinner sig på annat håll).

Föreningsstämmans personval

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2019 med 14 medlemmar närvarande.

Styrelsen har sedan den valdes och efter den påföljande styrelsekonstitueringen haft följande sammansättning:

Susanne Riva	ledamot/ordförande
Joakim Hinas	ledamot
Dan Edenä	ledamot
Tim Sundin	ledamot
Sophie Rudolph	ledamot/sekreterare
(t.o.m. 2019-10-30, avgick med anledning av flytt från föreningen)	
Katarina Wahlgren	suppleant (tjänstgörande suppleant, sekreterare fr.o.m. 2019-11-01)

Till **revisor** har Johan Berglund, Berglunds Revision & Rådgivning AB valts. Samt föreningsrevisor Rikard Collin samt revisorssuppleant Majda Mehovic.

Valberedningen består av Niklas Briheim, Lena Larsson och Johanna Sjöblom varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsens arbete

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 22 varav fem har varit protokoll gällande prövning av ny medlem, utthyning i andra hand eller begäran om ändring i lägenheten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen arbetar under året med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Ledamöterna har olika ansvarsområden fördelade emellan sig.

Styrelsejouren innebär att styrelsens medlemmar varje vecka turas om att vara den som tar emot frågor och felanmälningar från medlemmarna. Utifrån ärendets art beslutar styrelsemedlemmen alternativt styrelsen därefter hur och när en åtgärd ska hanteras.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens styrelse har sedan många år hållit ner medlemmarnas kostnader genom egen underhållsförvaltning inom områdena städdagar, trädgårdsskötsel, gräsklippning och snöskottning. Områden som är enkla att utföra själv.

Utöver själva styrelsearbetet har styrelsemedlemmarna själva under året gjort löpande underhåll i form av lampbyten, smörjning av lås, justering och byte av dörrstängare, kontroll och reparation av maskiner och system, omstarter av passagesystemroutern, åtgärdat felanmälningar, köpt in förbrukningsmaterial och mycket, mycket mer.

Det systematiska brandskyddsarbetet har utförts bland annat genom att medlemmarna via mejl har påmint om vikten av brandsäkerhet och kontroll av sin brandvarnare samt genom inventering och kontroll av föreningens brandsläckare i de gemensamma utrymmena.

Tillsyn av egenkontroll. Alla verksamhetsutövare ska enligt miljöbalken ha en egenkontroll. Kravet på egenkontroll innebär att en verksamhetsutövare regelbundet ska kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. Det är alltså främst ett förebyggande arbete.

Under året har styrelsen i första hand arbetat med totalrenoveringen och ombyggnaden av tvätt-stugan. Offertförfrågningsunderlag samman-ställdes och skickades ut. Utrymmet visades för intresserad, mottagna offerter jämfördes och ett första urval gjordes. Efter det krävdes ett antal kompletteringar och ytterligare jämförelser av offerterna innan det slutliga beslutet fattades och Entema AB anlätades. Under maj och juni blev en tvättstuga två: Tvättstuga Normal (N) och Tvätt-stuga Spontan (S). Ett gemensamt efterbehandlingsrum finns också. Under byggtiden fanns en tillfällig tvättstuga i 12:ans cykelrum. I början av juli invigdes det nya tvättstugeutrymmet med bubbel och snacks. Tvättiderna bokas via Aptus webb-bokning (app, på webben eller på plats i tvätt-stugan med låsbricka). Låsbrickan används också för att komma in i tvättstugeutrymmet och i respektive tvättstuga.

Hösten har ägnats åt kompletteringar och finjusteringar av tvättstugeutrymmet. Bland annat har brandsäkerhetsutrustning köpts in.

Mindre förvaltningsåtgärder som gjorts under året är att det monterats en ny tröskel till 12:ans cykel-rum och sparkplåtar har monterats på 6:ans cykel-rumsdörr och trädgårdsrumsdörren. Ovanför 8:an och 12:ans entréer byttes två tvåhängrännor ut.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på investeringen i en ny tvättstuga.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmem.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Ombyggnad och renovering av tvättstugeutrymmet.

Aptus webbokningssystem.

Byte av två hängrännor, montering av tröskel och sparkplåtar.

Mer omfattande underhållsbehov som planeras att utföras i föreningens fastighet är svårt och tidskrävande att kostnadsberäkna i förväg. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Genomföra ventilations- och radon-åtgärder i källarutrymmet samt därefter förnyad radonmätning.	2020
Återplantering av häckarna och övriga växter samt klippning av övriga häckar.	2020
Installera ny EI-Björn i torkrummet.	2020

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	584 917	6 410 416	320 318	-106 693	-442 630	6 766 328
Avsättning till yttre fond			95 516	-95 516		
Balanseras i ny räkning				-442 630	442 630	
Årets resultat					-1 246 566	-1 246 566
Belopp vid årets utgång	584 917	6 410 416	415 834	-644 839	-1 246 566	5 519 762

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 164	1 068	1 184	1 286	1 281
Rörelseresultat, tkr	-1 247	-443	-517	-1 123	32
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 247	-443	-517	-1 123	-18
Balansomslutning, tkr	5 793	7 111	7 361	8 291	8 211
Fonderade medel för yttre underhåll, tkr	416	320	224	127	46
Soliditet, %	95,3	95,2	98,0	93,2	96,1

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-644 839
Årets resultat	-1 246 566
	<hr/>
	-1 891 405
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	138 348
I ny räkning överföres	-2 029 753
	<hr/>
	-1 891 405

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där inget annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 163 634	1 067 117
Övriga rörelseintäkter		<u>225</u>	<u>1 282</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 163 859	1 068 399
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 129 052	-1 199 991
Övriga externa kostnader	4	-103 062	-138 241
Personalkostnader	5	-103 888	-100 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-74 274</u>	<u>-70 978</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 410 276	-1 509 746
Rörelseresultat		-1 246 417	-441 347
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-149</u>	<u>-1 283</u>
Summa finansiella poster		-149	-1 283
Resultat efter finansiella poster		-1 246 566	-442 630
Årets resultat		-1 246 566	-442 630

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 543 271	2 608 896
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 270	38 919
Summa materiella anläggningstillgångar		2 573 541	2 647 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		2 576 341	2 650 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 672	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	129 072	114 459
Summa kortfristiga fordringar		144 744	114 776
Kassa och bank		3 071 994	4 345 536
Summa omsättningstillgångar		3 216 738	4 460 312
SUMMA TILLGÅNGAR		5 793 079	7 110 927

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 995 333	6 995 333
Yttre fond	415 834	320 318
Summa bundet eget kapital	7 411 167	7 315 651
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-644 839	-106 693
Årets resultat	-1 246 566	-442 630
Summa fritt eget kapital	-1 891 405	-549 323
Summa eget kapital	5 519 762	6 766 328
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	63 431	122 800
Aktuell skatteskuld	3 440	2 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 206 446	218 946
Summa kortfristiga skulder	273 317	344 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 793 079	7 110 927

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1,5 % (66,7 år)
Fastighetsförbättringar	1,5 % (66,7 år)
Inventarier	20 % (5 år)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter lokaler	2 528	2 472
	Årsavgifter bostäder	1 125 432	1 030 974
	Hyresintäkter garage	25 882	25 307
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 620	1 980
	Övriga intäkter	5 172	6 384
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 163 634	1 067 117

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Städning	82 395	71 519
	Reparationer underhåll	1 086 718	248 002
	Fastighetsel	66 527	66 643
	Fjärrvärme	346 642	372 422
	Vatten och avlopp	68 219	50 200
	Sophämtning	16 608	16 936
	Tomträttsavgälder	217 400	137 800
	Kabel-tv och bredband	127 136	126 231
	Fastighetsförsäkring	50 816	45 995
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 355	54 515
	Övriga kostnader	15 236	9 728
	Summa driftkostnader	2 129 052	1 199 991
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning inkl. extradeb	51 686	81 501
	Revisionsarvoden	23 000	21 875
	Konsultarvoden	0	12 000
	Medlems-och serviceavgifter	4 980	4 890
	Övriga administrationskostnader	23 396	17 975
	Summa övriga externa kostnader	103 062	138 241
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	79 050	76 500
	Sociala kostnader	24 838	24 036
	Summa personalkostnader	103 888	100 536

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	4 375 023	4 375 023
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 375 023	4 375 023
	Ingående avskrivningar	-1 766 127	-1 700 502
	Årets avskrivningar	-65 625	-65 625
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 831 752	-1 766 127
	Utgående redovisat värde	2 543 271	2 608 896
	Redovisat värde byggnader	2 543 271	2 608 896
	Summa redovisat värde	2 543 271	2 608 896
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 116 000	32 172 000
	varav byggnader:	19 927 000	17 888 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	856 663	813 419
	Inköp	0	43 244
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 663	856 663
	Ingående avskrivningar	-817 744	-812 391
	Årets avskrivningar	-8 649	-5 353
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-826 393	-817 744
	Utgående redovisat värde	30 270	38 919
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	17 399	15 588
	Förutbetald tomträttsavgäld	61 400	54 350
	Övriga förutbetalda kostnader	50 273	44 521
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 072	114 459

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	97 779	85 207
	Upplupen kostnad fjärrvärme	45 043	87 366
	Upplupen kostnad revisionsarvode	22 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	41 624	27 373
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 446	218 946

Övriga noter


Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar varav obelånade	2 382 000	2 382 000
	Summa ställda säkerheter	2 382 000	2 382 000

Stockholm 2020- 04-06


Susanne Riva


Dan Edenå


Joakim Hinas


Tim Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020.


Johan Berglund
Auktoriserad revisor