

Årsredovisning

för

Brf Kullavägen

769616-6771

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Kullavägen, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 tomtenuppgåår till 5 758 kvadratmeter. Fastigheten består av 41 st bostadslägenheter samt 41p-platser varav 19 st med motorvärmarruttag. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 636 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1993.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 646 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 400 000 kr och markvärde 7 246 000 kr. Värdeår är 1993.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult 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 22 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Bergström Kari Palo Eva-Lena Björk Madelene Däljemar Magnus Bergman
-----------	---

Suppleanter	Kelly Hussein
-------------	---------------

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

- ☐ Takfläktar som driver centralventilationen har under året bytts ut helt i en fastighet och renoverats i en intilliggande fastighet.
- ☐ Expansionskärlet i värmecentralen för fastigheterna i K10 och K12 har bytts ut till en helt ny och modern variant. Det är högst troligt att även expansionskärlet som betjänar fastigheterna i K2A-B, K4 och K6 måste bytas ut under år 2019.
- ☐ Arbetet med att byta ut kodlås-systemet till ytterportarna påbörjades under 2018. Målet är att helt stänga ned portkoderna och ersätta dessa med nyckelbrickor. Syftet är att förhindra obehöriga med kunskap om de befintliga koderna att ta sig in i fastigheterna. Systemet beräknas vara helt driftsatt i början av år 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 51 (49) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 5 (5) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 981	1 988	2 022	2 038
Resultat efter finansiella poster	-12 ✓	-474	-502	-284
Soliditet (%)	54,80	52,71	48,59	46,66
Balansomslutning	38 221	39 760	40 355	38 812
Fastighetslån/kvm (kr)	6 364	7 666	7 701	7 701
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	0,82	1,28	2,20
Årsavgifter/kvm (kr)	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.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

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	688 866	-4 618 191	-473 934	20 957 829
Disposition av föregående års resultat:			82 938	-556 872	473 934	0
Årets resultat					-11 712 ✓	-11 712 ✓
Belopp vid årets utgång	20 596 500	4 764 588	771 804	-5 175 063	-11 712 ✓	20 946 117 ✓

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 175 063	
årets förlust	-11 712	✓
	-5 186 775	✓
behandlas så att		
reservering fond för yttre underhåll	82 938	
i ny räkning överföres	-5 269 713	✓
	-5 186 775	✓

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 981 273	1 988 300
Övriga rörelseintäkter		53 428	15 074
Summa rörelseintäkter		2 034 701	2 003 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 154 618 ✓	-1 562 060
Övriga externa kostnader	4	-142 732	-191 805
Personalkostnader		-117 321	-57 527
Avskrivningar	5, 6	-426 410	-439 907
Summa rörelsekostnader		-1 841 081	-2 251 299
Rörelseresultat		193 620	-247 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 373	-226 194
Summa finansiella poster		-205 332	-226 009
Resultat efter finansiella poster		-11 712	-473 934
Årets resultat		-11 712 ✓	-473 934

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 939 799	37 329 766
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	36 443
Pågående arbeten		291 297	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 231 096	37 366 209
Summa anläggningstillgångar		37 231 096	37 366 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		232	1 638 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 000	79 288
Summa kortfristiga fordringar		66 232	1 717 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		923 675	677 066
Summa kassa och bank		923 675	677 066
Summa omsättningstillgångar		989 907	2 394 354
SUMMA TILLGÅNGAR		38 221 003	39 760 563

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		25 361 088	25 361 088
Fond för yttre underhåll		771 804	688 866
Summa bundet eget kapital		26 132 892	26 049 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 175 063	-4 618 192
Årets resultat		-11 712 ✓	-473 934
Summa fritt eget kapital		-5 186 775 ✓	-5 092 126
Summa eget kapital		20 946 117 ✓	20 957 828

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	16 673 125 ✓	18 300 000
Summa långfristiga skulder		16 673 125 ✓	18 300 000

Kortfristiga skulder

✓ Skulder till kreditinstitut	✓ 8	101 500 ✓	0 ✓
Leverantörsskulder		159 254	179 771
Skatteskulder		82 788	53 740
Övriga skulder		6 886	566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	251 333 ✓	268 658
Summa kortfristiga skulder		601 761	502 735

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 221 003

39 760 563

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 604 782	1 567 783
P-plats och garage	84 350	83 104
Hysesintäkter, bostäder	292 141	337 413
	1 981 273	1 988 300

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	0	4 556
Trädgårdsskötsel	21 324	64 705
Kostnader i samband med städdagar	1 424	0
Städkostnader	94 617	96 995
Snöröjning/sandning	22 438	14 079
Hisservice/besiktning	22 265	34 014
Besiktningsskostnader	8 239	0
Reparationer	181 220 ✓	508 817
Hissreparationer	3 953	0
Fastighetsel	149 560 ✓	131 500
Uppvärmning	412 042	404 795
Vatten och avlopp	86 045	96 325
Avfallshantering	45 254	52 425
Försäkringskostnader	42 602	39 028
Kabel-tv	28 475	27 233
Bredband	6 819	2 848
Förbrukningsinventarier	10 421	17 540
Förbrukningsmaterial	17 919	22 497
Sotning	0	44 703
	1 154 617 ✓	1 562 060

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	54 817	53 915
Telefoni	144	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	8 492
Revisionsarvode	32 000	32 500
Ekonomisk förvaltning	52 600	57 502
Bankkostnader	2 521	3 396
Övriga poster	650	36 000
	142 732	191 805

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
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	-3 590 795	-3 200 828
Årets avskrivningar	-389 967	-389 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 980 762	-3 590 795
Utgående redovisat värde	36 939 799	37 329 766

Not 6 Inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	499 400	499 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 400	499 400
Ingående avskrivningar	-462 957	-413 017
Årets avskrivningar	-36 443	-49 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499 400	-462 957
Utgående redovisat värde	0	36 443

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken lån	0	9 780
Hisservice	41 001	40 288
Fastighetsförsäkring	17 927	17 195
Kabel-TV	7 072	6 949
Bredband	0	712
Ekonomisk förvaltning	0	4 364
	66 000	79 288

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,560	2023-10-30	10 124 625	10 150 000
Stadshypotek	1,130	2021-10-30	6 650 000	8 150 000
✓ Kortfristig del			✓ -101 500	0 ✓
			16 673 125 ✓	18 300 000 ✓

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	10 687 ✓	10 996
Värme	56 662	61 167
Revision	32 000	28 750
Bankavgift	0	271
Ränta	12 107	0
Förutbetalda avgifter och hyror	139 877	167 474
	251 333 ✓	268 658

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	23 101 000	23 101 000
	23 101 000	23 101 000

Upplands Väsby den _____ 2019

Inger Bergström

Kari Palo

Madelene Däljemar

Eva-Lena Björk

Magnus Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2019

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

✓ Gunilla Kahnberg
✓ Intern revisor