

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Kullen Västra 58**

769615-1484

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Kullen Västra 58 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt tillse att föreningen har en sund ekonomi. Via årsavgifterna ska medlemmarna och hyresgästerna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen kontinuerligt översyn av underhållsplanen för att ställa den i relation till intäktsbehovet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen.

- \* Föreningen fick avslag på bygglovsansökan avseende fönsterbyten. Kraven som kommunen har på utformningen av fönstren innebär en högre kostnad än vad föreningen hade avsatt i sin budget, vilket innebär att "Projektering gårdssida" får skjutas på framtiden.
- \* Föreningen beslutade därför att söka bygglov för installation av nya balkonger och byta/renovera äldre balkonger och loftgång.
- \* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2035.
- \* För att täcka underhållsbehovet höjs årsavgiften med 2% årligen.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-18. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-12-13, R436422/18.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### **Styrelsen**

Eva Thors Adolfsson	Ledamot
Ola Askman	Ledamot
Lisa Lidell	Ledamot
Anna Sandqvist	Ledamot - avgick 1 november 2021
Ella Spenner	Ledamot

Avgått vid årsmötet har Ingela Ivarsson, ledamot och Reinhold Henriksson, suppleant. Avgått under året har Anna Strandqvist, ledamot.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Ingela Ivarsson	Intern
-----------------	--------

#### **Valberedning**

Styrelsen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kullen Västra 1	2015	Helsingborg

Taxeringsvärde 2020, 42 585 111 kr varav byggnad 24 711 111 kr och mark 17 874 000 kr.

Fullvärdesförsäkring vid Länsförsäkringar Skåne.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten Kullen Västra 1 uppfördes 1905.

Byggnadens totalyta är 2 569 kvm, varav bostadsyta 2 038 kvm utgör lägenhetsyta och 531 kvm utgör lokalyta. Tomtarealen är 614 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt tre lägenheter och fyra lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	5 lägenheter
3 rok	4 lägenheter
4 rok	3 lägenheter
5 rok	5 lägenheter

### Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Frisör	75 kvm	01-08-01 -- 22-07-31
Skönhetssalong	140 kvm	20-06-14 -- 23-06-14
Specialiserad butikshandel med textilier	193 kvm	12-12-01 -- 23-12-31
Grossist Partihandel	123 kvm	11-10-01 -- 23-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, samlingsrum, hobbyrum, cykel-/barnvagnsförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan utifrån föreningens ekonomiska plan registrerad hos Bolagsverket 2015-12-03. Underhållsplanen har uppdaterats och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining delar av stammar	2015
Ny tvättmaskin och torkskåp, installation av ventilationsaggregat	2016
Installation tilluft källare, målning källare	2017
Byte fjärrvärmeväxlare, målning källare	2018
Reparation hiss (byte datorkort), byte av grundvattenpump	2019
Projektering gårdssida: nya fönster, målning fasad och tak	2020
Projektering balkonger, påbörjat renovering inomhusmiljö	2021

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering inomhusmiljö	2022
Installation nya balkonger och byta/renovera äldre balkonger och loftgång	2022
Hissreparation, byte vajrar	2022
Reling delar av stammar	2022
Underhåll fönster och balkongdörrar gårdssida	2022-26
Byte hissmaskin när behov uppstår	2022-35
Utbyte av äldre maskiner i tvättstuga när behov uppstår	2022-35
Renovering gårdssida; nya fönster, målning fasad och tak	2027
Utveckling av gårdsmiljön	2028-30

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

#### **Avtal**

Teknisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel, städ

#### **Leverantör**

Croisette Real Estate Partner  
Croisette Real Estate Partner  
Croisette Real Estate Partner  
PS-Service i Hbg AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Hälften av föreningens lån omsattes till Stibor 3 månaders ränta finansierad av SBAB, vilket har möjliggjort att amorteringen av lånen kunnat dubblas.

En extra amortering på 3 miljoner genomfördes, eftersom projektering gårdssida: nya fönster, målning fasad och tak har skjutits fram.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 14  
Överlåtelse under året: 2

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 172	1 917	2 052	2 052
Eget kapital	33 982	33 889	34 257	34 441
Årsavgift/ kvm bostadsyta (kr)	549	529	529	529
Resultat efter finansiella poster	89	-369	-185	-618
Soliditet (%)	49	47	47	47

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Ej upplåtna bostadsrätter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 804	-6 466	228	-2 308	-364	33 893
Avsättning yttre fond			128	-128		0
Disposition av föregående års resultat:				-364	364	0
Årets resultat					89	89
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 804</b>	<b>-6 466</b>	<b>356</b>	<b>-2 800</b>	<b>89</b>	<b>33 982</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 799 701
reservering fond yttre underhåll	-127 755
årets vinst	88 905
	<b>-2 838 551</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 838 551
	<b>-2 838 551</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 171 967	1 917 062
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 171 967</b>	<b>1 917 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-750 328	-675 177
Underhåll och reparationer	4	-100 846	-140 741
Övriga externa kostnader	5	-67 760	-63 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-485 873	-485 873
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 404 807</b>	<b>-1 365 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>767 160</b>	<b>552 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-678 255	-916 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-678 255</b>	<b>-916 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>88 905</b>	<b>-364 811</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>88 905</b>	<b>-364 811</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	1 268
<b>Årets resultat</b>		<b>88 905</b>	<b>-363 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	67 280 565	67 766 438
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 280 565</b>	<b>67 766 438</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 280 565</b>	<b>67 766 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 779	15 195
Övriga fordringar		258	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 085	37 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 122</b>	<b>52 926</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 829 383	4 565 645
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 829 383</b>	<b>4 565 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 893 505</b>	<b>4 618 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 174 070</b>	<b>72 385 009</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 803 723	42 803 723
Ej upplånade bostadsrätter		-6 466 473	-6 466 473
Fond för yttre underhåll		355 454	227 699
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 692 704</b>	<b>36 564 949</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 799 701	-2 308 403
Årets resultat		88 905	-363 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 710 796</b>	<b>-2 671 946</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 981 908</b>	<b>33 893 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 640 000	38 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 640 000</b>	<b>38 025 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		75 773	73 985
Skatteskulder	10	199 367	198 025
Övriga skulder		41 756	32 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 266	162 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>552 162</b>	<b>467 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 174 070</b>	<b>72 385 009</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	954 803	920 292
Hysesintäkter bostad	360 552	357 863
Hysesintäkter lokal	7 800	7 800
Hysesintäkter lokal, moms	792 499	598 004
Hysesintäkter lokal	1 440	640
Övriga ersättningar	32 556	4 235
Kabel-tv	17 340	17 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 990	10 879
Öres- och kronutjämning	-13	9
	<b>2 171 967</b>	<b>1 917 062</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel/ städning	49 956	75 945
Service/besiktning	49 086	6 347
El	84 033	51 226
Värme	210 846	151 588
Vatten	48 793	46 490
Renhållning	40 751	43 422
Fastighetsförsäkring	28 874	26 860
Fastighetsavgift/skatt	99 224	100 143
Förvaltningsarvode	109 431	108 302
Kabel-tv	21 877	21 970
Porttelefon	0	2 360
Uthyrningskostnad	4 908	40 524
Anticimex	2 549	0
	<b>750 328</b>	<b>675 177</b>

### Not 4 Underhåll och reparationer

	2021	2020
Hyseslägenheter	0	7 471
Ventilation	1 129	25 851
Fönster/fasad	34 177	77 025
Trapphus	0	787
Övrigt löpande underhåll	0	29 607
Akut UH	29 604	0
Projekt balkonger	5 936	0
Uttag reparationsfond	30 000	0
	<b>100 846</b>	<b>140 741</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni/datakommunikation	6 610	4 052
Föreningens kostnader	7 944	2 329
Konsultarvoden	2 518	17 550
Bankkostnader	18 532	6 577
Föreningsavgift	8 990	20 755
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 760	11 130
Förbrukningsmaterial	13 318	0
Övrigt	5 088	839
	<b>67 760</b>	<b>63 232</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	485 873	485 873
	<b>485 873</b>	<b>485 873</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader långfristiga lån	676 736	915 969
Dröjsmålsränta	0	195
Räntekostnad, skattekonto	1 519	686
	<b>678 255</b>	<b>916 850</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 212 925	70 212 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 212 925</b>	<b>70 212 925</b>
Ingående avskrivningar	-2 446 487	-1 960 614
Årets avskrivningar	-485 873	-485 873
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 932 360</b>	<b>-2 446 487</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 280 565</b>	<b>67 766 438</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	34 640 000	38 025 000
	<b>34 640 000</b>	<b>38 025 000</b>

Låneinstitut	Nya lån	%	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken avsl. 2021-06-07			9 000 000	9 000 000	0
Ålandsbanken 2311 50 944 08		2,89	9 512 500	97 500	9 415 000
Ålandsbanken 2311 50 944 16		2,89	9 512 500	97 500	9 415 000
Ålandsbanken avsl. 2021-06-07			10 000 000	10 000 000	0
SBAB 31745861	10 000 000	0,51	0	1 600 000	8 400 000
SBAB 31746000	9 000 000	0,51	0	1 590 000	7 410 000
	<b>19 000 000</b>		<b>38 025 000</b>	<b>22 385 000</b>	<b>34 640 000</b>

**Not 10 Not Fastighetsskatt**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsskatt 2019	0	97 882
Fastighetsskatt 2020	100 143	100 143
Fastighetsskatt 2020 korr enl SLS	-1 429	0
Fastighetsskatt 2021	100 653	0
	<b>199 367</b>	<b>198 025</b>

Helsingborg 2022-03-23



Eva Thors Adolfsson  
Ordförande



Ola Askman  
Ledamot



Lisa Lidell  
Ledamot



Ella Spenner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23



Ingela Ivarsson  
Revisor

# Revisionsberättelse år 2021

Till föreningsstämman i Brf Helsingborg Kullen Västra 58  
Organisations nr 769615-1484

Vid min granskning av Bostadsrättsföreningen Helsingborg Kullen Västra 58s styrelseprotokoll och räkenskaper har jag funnit dessa i god ordning. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Min granskning har inte föranlett någon anmärkning.

Det är min uppfattning att förvaltningen sköts bra och korrekt och att resultaträkningen och balansräkningen ger en sann bild av ställningen 2021-12-31.


Jag tillstyrker därför;

Att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt

Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Helsingborg 23 / 3 2022



Ingela Ivarsson

Lekmannarevisor