

Styrelsen och verkställande direktören för

Brf Kullaberg 1
Org nr 716420-0060

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullaberg 1 får härmed avlämna årsredovisning för 2017, föreningens trettioförsta verksamhetsår.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2017 och därefter har styrelsen bestått av följande ordinarie ledamöter.

Ordinarie ledamöter:

Daniel Wahlström
Anders Berkquist
Fredrik Almgren
Johan Backlund
Ann-Britt Jansson

Revisorer:

Ordinarie revisor:
Mikael Baecklund

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Föreningens taxeringsvärde uppgår till 19.244.000.

Föreningen omfattar 20 lägenheter. Under 2017 har 2 bostadsrätt bytt ägare (nr 4 & 14)

Föreningens fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Föreningen har en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-10-25.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2016 påbörjades arbetet med byte av fasadpanel inklusive målningsarbete, vindskivor inklusive målning, plåtar, skärmväggar på altaner. Dessa arbeten slutfördes under 2017.

Under 2017 har medlemmarna hjälpt till med ommålning av de fasader som inte blivit utbytta. Nedlagd kostnad under 2016 uppgick till 540.559 kr och under 2017 till 573.534 kr.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har 3 fastighetslån fördelade enligt:

Lån	Skuld per		
	2017-12-31	Ränta	Bunden till
SEB Bolån	3 527 715	1,83%	2018-10-28
Swedbank	5 740 000	0,458%	2018-02-28
Swedbank	<u>5 205 227</u>	1,39%	2018-02-28
	14 472 942		

Under året har föreningen:
Betalt ränta med 175.458 kr (f.å. 238.793 kr)

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 287 340	1 287 340	1 443 459	1 287 024	1 255 584
Resultat efter finansiella poster	-291 136	-198 597	251 375	280 852	272 651
Soliditet	15,0%	16,3%	17,2%	16,0%	14,5%

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning = årsavgifter.

Soliditet = justerat eget kapital/balansomslutning.

Förändring i eget kapital

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för framtida fastighetsunderhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	1 165 000	1 467 688	242 545	2 875 232
Disposition av vinstmedel enl. föreningsstämmobeslut		236 288	213 712	450 000
Uttag under året		-450 000		-450 000
Årets resultat			-291 136	-291 136
Belopp vid årets utgång	1 165 000	1 253 976	165 121	2 584 096

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	456 257
Årets resultat	<u>-291 136</u>
Summa	165 122

Disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för nya värmepannor	35 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll	201 288
lanspråktagande av fond för fastighetsunderhåll	-350 000
Balanseras i ny räkning	<u>278 834</u>
Summa	165 122

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 287 024	1 287 024
Försäkringsersättningar		0	0
Summa intäkter		1 287 024	1 287 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader för fastigheter		-1 052 862	-900 309
Övriga externa kostnader	2	-44 500	-43 000
Personalkostnader	3	-66 052	-64 524
Avskrivningar	4,5	<u>-239 311</u>	<u>-239 311</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 402 725	-1 247 144
RÖRELSERESULTAT		-115 701	39 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	316
Räntekostnader		<u>-175 448</u>	<u>-238 793</u>
Summa finansiella poster		-175 435	-238 477
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291 136	-198 597
ÅRETS RESULTAT		-291 136	-198 597

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 095 987	17 095 987
Ack. Avskrivning byggnader		-2 098 967	-1 928 007
Mark		218 000	218 000
Inventarier	5	64 053	132 404
Summa anläggningstillgångar		15 279 073	15 518 384
Omsättningstillgångar			
Insats hos Bostadsrätterna		2 000	2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 834	18 442
Kassa och bank		1 904 623	2 092 703
Summa omsättningstillgångar		1 925 457	2 113 145
SUMMA TILLGÅNGAR		17 204 530	17 631 529
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 165 000	1 165 000
Fond för utemiljön		45 683	45 683
Fond för uppvärmning		493 652	458 652
Fond för fastighetsunderhåll		<u>714 641</u>	<u>963 353</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 418 976	2 632 688
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		456 256	441 141
Årets resultat		<u>-291 136</u>	<u>-198 597</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		165 121	242 544
Summa eget kapital		2 584 096	2 875 232
Långfristiga skulder			
Banklån		14 400 942	14 472 942
Kortfristiga skulder			
Kortfrist del av långfristiga skulder		72 000	72 000
Övriga kortfristiga skulder		4 137	3 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 355	208 318
Summa kortfristiga skulder		219 492	283 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH FRÄMMANDE KAPITAL		17 204 530	17 631 529

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar, BFNAR 2016:10.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Från 2014 tillämpas en avskrivning av 1% av byggnadsvärdet. Tidigare år har avskrivning skett med belopp motsvarande amortering av lån.

Inventarier skrivs av enligt plan med 20% per år, vilket är samma princip som tidigare år.

Noter till resultaträkningen

Not 2. Övriga kostnader	2017-12-31	2016-12-31
Arvode till extern revisor	14 500	13 000
Arvode till extern bokförare	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Totala övriga kostnader	44 500	43 000

Not 3. Personalkostnader

Styrelsearvoden	49 500	46 000
Lön för utfört arbete	<u>1 000</u>	<u>3 500</u>
Totala löner och ersättningar	50 500	49 500

Sociala kostnader	<u>15 552</u>	<u>15 024</u>
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	66 052	64 524

Noter till balansräkningen

Not 4. Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 095 987	17 095 987
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ack. Anskaffningsvärden	17 095 987	17 095 987

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 928 007	-1 757 047
Årets avskrivning, 1% av byggnadens anskaffningsvärde	<u>-170 960</u>	<u>-170 960</u>
	<u>-2 098 967</u>	<u>-1 928 007</u>
Utgående restvärde enligt plan	14 997 020	15 167 980

Not 5. Inventarier, skrivs av enligt plan på 5 år

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2017-12-31	2017-12-31
Vid årets början	341 755	330 000
Årets inköp	<u>0</u>	<u>11 755</u>
	341 755	341 755

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-209 352	-141 001
Årets avskrivning enligt plan, 20%	<u>-68 351</u>	<u>-68 351</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-277 703</u>	<u>-209 352</u>
Utgående restvärde enligt plan	64 052	132 403

Vallentuna 17 april 2018



Daniel Wahlström



Anders Berkquist



Fredrik Almgren



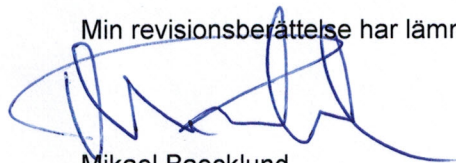
Johan Backlund



Ann-Britt Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats,

25/5 2018



Mikael Baecklund

Till föreningsstämman i BRF Kullaberg 1, org.nr 716420-0060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kullaberg 1, för år 2017 (räkenskapsåret 20170101-20171231).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Kullaberg 1 för år 2017 (räkenskapsåret 20170101-20171231).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

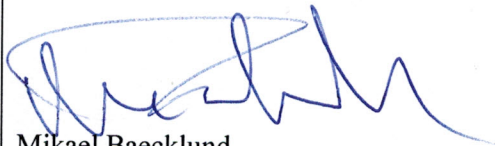
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Täby den 25 maj 2018



Mikael Baecklund

Av föreningen vald revisor