



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kullagret 11

Valberedning

Lidia Bezzina

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KULLAGET 11	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

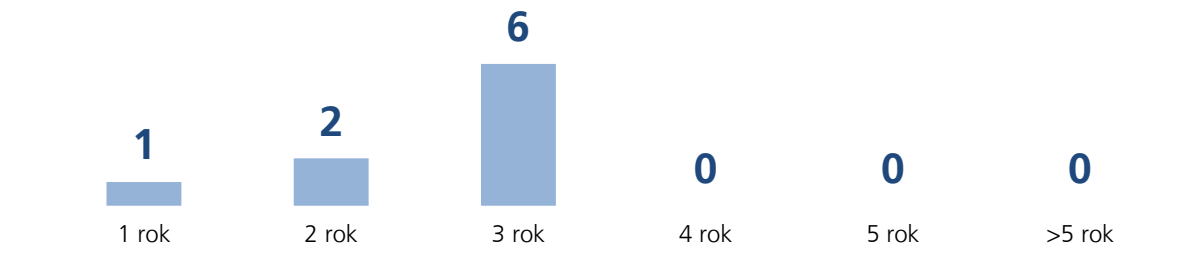
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 737 m², varav 605 m² utgör lägenhetsyta och 132 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	158 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installerat fiber	2016
Markläggning gräsmatta	2016

Planerat underhåll	År
Målning av trapphus	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Brf Kullagret 11 är en liten förening med endast 9 lägenheter. Verksamheten bygger på att alla hjälps åt med det som ska göras gällande löpande underhåll av fastigheten. Det innebär att vi hjälps åt med bl.a. snöskottning, gräsklippning, vattning av blommor, plantering och gräsmattor.

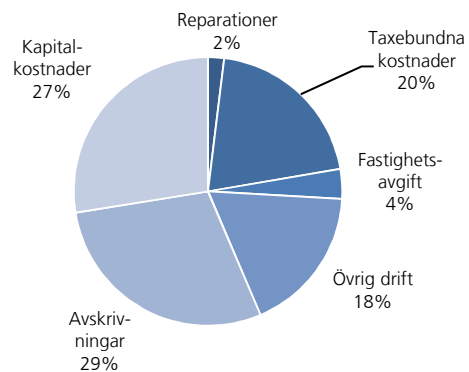
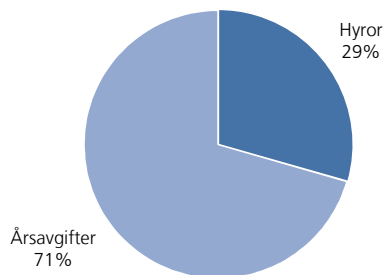
Föreningen anordnar 1-2 gemensamma arbetsdagar per år.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 344 373	1 325 808
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	523 572	515 146
Finansiella intäkter	6	92
Ökning av kortfristiga skulder	20 488	3 198
	544 066	518 436
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	215 807	334 076
Finansiella kostnader	136 061	152 653
Ökning av kortfristiga fordringar	16 800	13 142
	368 668	499 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 519 771	1 344 373
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	175 398	18 565

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2017 har vi låtit utföra en obligatorisk ventilationskontroll och energideklaration. Förening har även lagt om en del av lånen för att minska föreningens räntekostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	586	560
Hyror/m ² hyresrättsyta	909	909	909	980
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 130	9 130	9 130	9 843
Elkostnad/m ² totalyta	95	99	85	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	20	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	185	207	247	238
Soliditet (%)	70	70	70	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	-114	4	39
Nettoomsättning (tkr)	524	515	506	501

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 605 m² bostäder och 132 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 123 767	0	0	12 123 767
Upplåtelseavgifter	942 968	0	0	942 968
Fond för yttre underhåll	22 653	22 653	-68 718	68 718
S:a bundet eget kapital	13 089 388	22 653	-68 718	13 135 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-79 091	-22 653	-45 501	-10 937
Årets resultat	28 978	28 978	114 219	-114 219
S:a ansamlad förlust	-50 113	6 325	68 718	-125 156
S:a eget kapital	13 039 275	28 978	0	13 010 297

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 978
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56 438
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-22 653
summa balanserat resultat	-50 113

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-50 113
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	523 572	515 146
-----------------	-------	---------	---------

Summa rörelseintäkter		523 572	515 146
------------------------------	--	----------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-158 764	-274 937
----------------	-------	----------	----------

Övriga externa kostnader	Not 4	-57 043	-59 138
--------------------------	-------	---------	---------

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-142 732	-142 728
--	-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader		-358 539	-476 804
-------------------------------	--	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

		165 033	38 342
--	--	----------------	---------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	92
--	--	---	----

Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 061	-152 653
--	--	----------	----------

Summa finansiella poster		-136 055	-152 561
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		28 978	-114 219
--	--	---------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		28 978	-114 219
--	--	---------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	17 127 256	17 269 988
Summa materiella anläggningstillgångar	17 127 256	17 269 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 127 256	17 269 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	414 794	231 346
Summa kortfristiga fordringar	424 794	231 346
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 124 919	1 126 169
Summa kassa och bank	1 124 919	1 126 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 549 713	1 357 515
SUMMA TILLGÅNGAR	18 676 969	18 627 503

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 066 735	13 066 735
Fond för yttre underhåll	Not 8	22 653	68 718
Summa bundet eget kapital		13 089 388	13 135 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 091	-10 937
Årets resultat		28 978	-114 219
Summa fritt eget kapital		-50 113	-125 156
SUMMA EGET KAPITAL		13 039 275	13 010 297
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	1 245 000	4 522 907
Summa långfristiga skulder		1 245 000	4 522 907
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	4 278 775	1 000 868
Leverantörsskulder		14 535	29 884
Skatteskulder		34 327	29 709
Övriga skulder		5 025	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	60 032	31 338
Summa kortfristiga skulder		4 392 694	1 094 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 676 969	18 627 503

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	166 år	166 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	369 380	369 380
Hyror lokaler	120 000	120 000
Hyror parkering moms	1 800	0
Hyror garage moms	18 000	8 500
Hyror parkering	14 400	13 500
Hyror garage	0	3 774
Öresutjämning	-8	-8
	523 572	515 146

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 629	0
	Myndighetstillsyn	4 500	0
	Gård	1 092	21 265
	Förbrukningsmateriel	65	5 168
	Brandskydd	0	893
		21 286	27 325
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 833	0
	Lås	140	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 343	9 596
	Bredband	0	18 000
		9 316	27 596
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	79 450
		0	79 450
	Taxebundna kostnader		
	El	70 037	72 640
	Vatten	18 026	16 477
	Sophämtning/renhållning	13 060	12 716
		101 123	101 833
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 665	9 258
		9 665	9 258
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 375	29 475
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	158 764	274 937
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	646
	Juridiska åtgärder	0	571
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	14 438
	Föreningskostnader	868	0
	Fritids- och trivselkostnader	760	585
	Förvaltningsarvode	35 892	34 931
	Administration	2 838	3 783
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 760	3 760
		57 043	59 138
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	70 194	70 194
	Förbättringar	72 538	72 534
		142 732	142 728

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 636 256	17 636 256
	Utgående anskaffningsvärde	17 636 256	17 636 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-366 268	-223 539
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 732	-142 728
	Utgående avskrivning enligt plan	-509 000	-366 268
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 127 256	17 269 988
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 486 421	4 486 421
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 774 000	4 774 000
	Taxeringsvärde mark	2 777 000	2 777 000
		7 551 000	7 551 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 997 000	6 997 000
	Lokaler	554 000	554 000
		7 551 000	7 551 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	17 295	13 142
	Klientmedel hos SBC	394 852	218 204
	Fordringar	2 647	0
		414 794	231 346
Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	68 718	46 065
	Reservering enligt stadgar	22 653	22 653
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 718	0
	Vid årets slut	22 653	68 718

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,000 %	522 625	522 625	2018-02-16
Handelsbanken	2,040 %	1 660 000	1 660 000	2018-01-02
Handelsbanken	1,850 %	375 000	375 000	2018-01-24
Handelsbanken	1,850 %	194 900	194 900	2018-02-09
Handelsbanken	1,900 %	1 245 000	1 245 000	2019-09-30
Handelsbanken	4,170 %	1 245 000	1 245 000	2018-09-30
Handelsbanken	2,040 %	281 250	281 250	2018-01-24
Summa skulder till kreditinstitut		5 523 775	5 523 775	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 278 775	-1 000 868	
		1 245 000	4 522 907	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 523 775 kr.

Not 10 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 700 000	6 700 000

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	12 390	4 364
Avgifter och hyror	47 642	26 974
	60 032	31 338

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

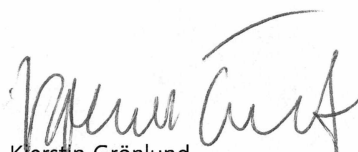
Under 2018 planerar vi att genomföra en besiktning av tak och vind för att undersöka om det skulle gagna föreningen att lägga in tilläggsisolering. Vi planerar också att genomföra ommålning och reovering av trapphus, portar och vägg mellan garage och cykelförråd.

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 10 / 4 2018



Emil Claesson
Ledamot

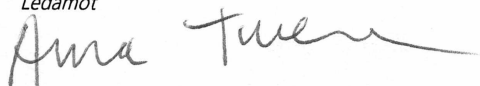


Kjerstin Grönlund
Ledamot



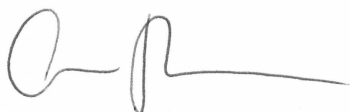
Therese Steenberg
Ledamot

Anna Twena
Ledamot



Malin Vikner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kullagret 11, org.nr 769621-9729.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kullagret 11 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Kullagret 11 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2018



Carina Toresson