

# Årsredovisning

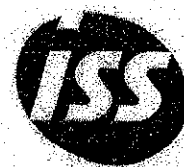
för

## Brf Kullaskogen

716418-2201

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Kullaskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-01-16.

Föreningens fastighet, Nordan 1 byggdes 1983 och är belägen i Vaxholms kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 46 lägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 6 st 1,5 rum och kök
- 16 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 932 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-26 bestått av:

Ordinarie	Robert Berström	Ordförade till juni 2016
	Christer Lind	Ordförande sedan juni 2016
	Svenja Larsson	Kassör
	Maria Hagström	Sekreterare
	Leif Hellsten	Ledamot

Suppleanter  
Britt Ståhl  
Valter Ljungsell

Ledamot sedan juni 2016

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Peter Neveling

Auktoriserad revisor

Suppleant Anita Falkman

Valberedning

Jan Grönberg

Sammanställande

Monica Palm

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Valter Ljungsell, Jan Grönberg, Christer Lind.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts i egen regi.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Ny 4G mast på hus nr 5. Detta ger föreningen en extra inkomst på 35 000 kr/år
- Nya villkor för vårt största lån på 9,2 mkr. Bunden på 5 år till en ränta på 1,37%
- Utökning av ventilation i samtliga lägenheter

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	2 415	2 384	2 383	2 381
Resultat efter finansiella poster tkr	175	524	-1 709	195
Balansomslutning tkr	19 627	19 630	19 503	21 435
Soliditet (%)	18	17	14	21
Kassalikviditet (%)	185	199	129	226

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 197 397	195 074	1 431 407	524 462
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		119 400	-119 400	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			524 462	-524 462
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				174 700
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 197 397</b>	<b>314 474</b>	<b>1 836 469</b>	<b>174 700</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kröner):

balanserad vinst	1 836 469
årets vinst	174 700
	<b>2 011 169</b>

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	129 000
i ny räkning överföres	1 882 169
	<b>2 011 169</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 415 186	2 383 787
Övriga rörelseintäkter		35 891	82 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 451 077</b>	<b>2 466 231</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 610 387	-1 250 113
Övriga externa kostnader	5	-94 120	-103 837
Personalkostnader	6	-68 735	-66 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 920	-184 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 958 161</b>	<b>-1 605 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>492 916</b>	<b>860 749</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 414	-336 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 216</b>	<b>-336 287</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>174 700</b>	<b>524 462</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>174 700</b>	<b>524 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>174 700</b>	<b>524 462</b>

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

18 170 495

18 355 415

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**18 170 495**

**18 355 415**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

400

400

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**400**

**400**

**Summa anläggningstillgångar**

**18 170 895**

**18 355 815**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

0

72 350

Övriga fordringar

8

721 091

545 382

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

21 940

28 962

**Summa kortfristiga fordringar**

**743 031**

**646 694**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

713 159

627 163

**Summa kassa och bank**

**713 159**

**627 163**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 456 190**

**1 273 857**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 627 085**

**19 629 672**

<b>Balansräkning</b>	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 197 397	1 197 397
Yttre reparationsfond		314 474	195 074
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 511 871</b>	<b>1 392 471</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 836 469	1 431 407
Årets resultat		174 700	524 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 011 169</b>	<b>1 955 869</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 523 040</b>	<b>3 348 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	15 317 803	15 642 135
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 317 803</b>	<b>15 642 135</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	324 332	288 332
Leverantörsskulder		58 164	119 288
Övriga skulder	12	29 298	27 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	374 448	203 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>786 242</b>	<b>639 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 627 085</b>	<b>19 629 672</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	52 015	52 703
Hysesintäkter övriga	36 947	4 860
Årsavgifter bostäder	2 326 224	2 326 224
Övriga avgifter	30 386	76 550
Debiterade avgifter	960	640
Inkasso	2 300	1 740
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	445	1 114
Gästrum	1 800	2 400
	<b>2 451 077</b>	<b>2 466 231</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	33 511	59 337
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	255 543	15 775
	<b>289 054</b>	<b>75 112</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	61 521	61 415
Besiktning / Serviceavtal	78 380	96 133
Yttre skötsel / Snöröjning	85 074	22 231
Fastighetsel	121 215	118 037
Uppvärmning	470 351	394 794
Vatten	224 967	223 272
Sophämtning	45 160	80 956
Fastighetsförsäkring	42 889	40 960
Självrisk/reparation försäkringsskador	54 236	0
Avgälder, arrenden och avgifter	37 068	24 380
Kabel-TV / Internet	42 143	55 645
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	58 328	57 178
	<b>1 321 332</b>	<b>1 175 001</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvode	14 375	13 750
Förvaltningsarvode	58 297	55 315
Övriga externa tjänster/kostnader	6 810	12 571
Övriga förbrukningsinventarier/material	130	5 129
Inkasso o KFM-avgifter	3 279	2 438
Övriga förvaltningskostnader	2 704	10 181
Möteskostnad stämna	5 117	1 664
Möteskostnad övriga	2 294	2 789
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	1 113	0
	<b>94 119</b>	<b>103 837</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2016	2015
Styrelsearvode	50 000	50 000
Löner/arvode vicevärd	6 000	5 200
Sociala avgifter	12 735	11 411
	<b>68 735</b>	<b>66 611</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 492 000	18 492 000
Ingående anskaffningsvärden mark	3 258 000	3 258 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 750 000</b>	<b>21 750 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 394 585	-3 209 665
Årets avskrivningar	-184 920	-184 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 579 505</b>	<b>-3 394 585</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 170 495</b>	<b>18 355 415</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	14 800 000
	<b>43 000 000</b>	<b>39 800 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 600	1 529
Skattefordringar	4 977	6 127
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	714 514	537 726
	<b>721 091</b>	<b>545 382</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 554	13 438
Förutbetald kabel-TV	0	14 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 386	1 354
	<b>21 940</b>	<b>28 962</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	1,46 %	löpande	1 133 279	1 218 811
Stadshypotek AB	3,03 %	2017-03-30	3 858 656	3 945 456
Stadshypotek AB	1,37 %	2017-10-30	9 181 200	9 281 200
Stadshypotek AB	1,81 %	2017-12-01	1 469 000	1 485 000
Kortfristig del av lån			-324 332	-288 332
			<b>15 317 803</b>	<b>15 642 135</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 020 475 kronor

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	20 561 000	20 561 000
	<b>20 561 000</b>	<b>20 561 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	16 559	16 560
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	12 739	11 414
	<b>29 298</b>	<b>27 974</b>

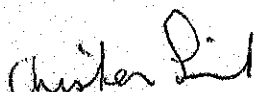
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

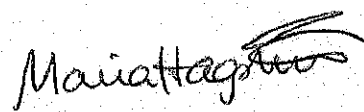
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	22 343	30 186
Förskottsbetalda hyror och avgifter	184 411	130 778
Upplupna uppvärmningskostnader	77 620	31 838
Upplupna elavgifter	11 534	10 800
Upplupna renhållningsavgifter	1 796	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	73 831	0
Periodisering hyresintäkter	2 913	0
	<b>374 448</b>	<b>203 602</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

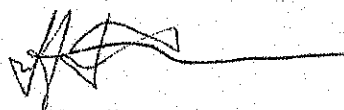
- Ventilation justeras under våren (OVK)
- Byte av yttre amarturer
- Motorvärmare byts ut successivt
- Gräsklippning under säsong. Kostnad på 27000 kr tillkommer
- Tilläggsisolering av vindar planeras
- Nya villkor för lån på 3,8 mkr från mars 2017. Bunden på 5 år till en ränta på 1,8%

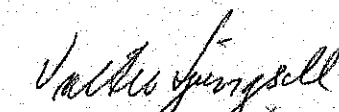
Vaxholm 2017- 4 - 11

  
Christer Lind  
Ordförande

  
Maria Hagström

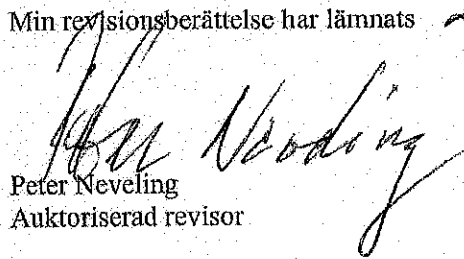
  
Svenja Larsson

  
Leif Hellsten

  
Vatter Kjungsall

Min revisionsberättelse har lämnats

2017-04-11.

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullaskogen, org. nr 716418-2201

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullaskogen för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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 2016 och av föreningens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll, som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

## *Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Kullaskogen för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- \* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- \* på något annat sätt handlat i strid med 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 utförts 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 grundar 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 inriktar 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 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 2017-04-11

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor