



HSB Brf Kullen i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kullen i Huddinge

Org.nr. 716419-8769

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 januari 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 5-7 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
471	lägenheter	30 782
420	varav lägenheter, bostadsrätt	27 494
51	varav lägenheter, hyresrätt	3 288
9	lokaler (hyresrätt)	219
227	p-platser/garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar (30 st från punkt 12). Föreningen hade vid årets slut 516 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Annika Klasson	ordförande
Güler Gül	vice ordförande
Agnieszka Miasko	sekreterare
Svante Björkander	ledamot
Anita Gupta	ledamot
Anthony Bokslag	ledamot
Lennart Gimbergsson	ledamot
Mirko Radakovic	ledamot
Priya Ranjan Bhakat	ledamot
Arne Edgar	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Naghmeh Rajabi valde att avgå i förtid, november 2017. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annika Klasson, Anita Gupta, Agnieszka Miasko och Priya Ranjan Bhakat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Namn	Annika Klasson	Güler Gül	Agnieszka Miasko	Anita Gupta
Född år	1964	1966	1978	1976
Invald år	2002 suppleant 2003 ordinarie	2016	2017	2013
Befattning	Ordförande	Vice ordförande	Sekreterare	Ledamot
Diplomerad ledamot	Ja			Ja

Namn	Anthony Bokslag	Lennart Gimbergsson	Mirko Radakovic	Priya Ranjan Bhakat
Född år	1990	1946	1991	1966
Invald år	2017	2012	2017	2010 suppleant 2011 ordinarie
Befattning	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Diplomerad ledamot				Ja

Namn	Svante Björkander	Arne Edgar
Född år	1951	1948
Invald år	2016	2017
Befattning	Ledamot	HSB-ledamot
Diplomerad ledamot		

Revisorer

Revisor har varit Irina Proshenkova med Zisos Ntontis som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB



Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Kjellberg som ordförande, samt Jonathan Göthlin och Mervat Salip.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Annika Klasson, Svante Björkander och Güler Gül med Lennart Gimbergsson, Anita Gupta och Mirko Radakovic som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Priya Ranjan Bhakat har varit studieorganisatörer under året. Hans uppdrag har varit att se till att samtliga i styrelsen gått de kurser som planerats.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek. förening.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 271 tkr, se not 5.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsförsäkring	Folksam
Bostadsrättstillägg	Folksam
Ekonomisk förvaltning	HSB Södertörn
Teknisk Förvaltning	HSB Södertörn
Drift undercentraler, underhållsplan online	HSB Södertörn
Fastighetsskötsel, inre & yttre	HSB Södertörn
Trapp- och lokalstädning	Yva Städ
Entrémattor	Städpoolen
Fastighetsjour, drift-/hisslarm	Securitas Jourmontör
Internetanslutning	Bredbandsbolaget
IP-telefoni	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Inkasso	Alektum Group
Parkeringsövervakning	Q-Park
Vaktbolag	Avarn Security
Sop-/avfallshantering	Södertörns Renhållningsverk
Hisservice	Amsler Hiss
Fastighetsel (elenergi- och nätkostnad)	LOS Energy / Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten och Avlopp

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- **Byte av entrépartier:** I och med att husen är q-märkta har styrelsen valt att låta de nya entrépartierna vara så lika de gamla som möjligt, med ett par undantag. Samtliga entrédörrar mot gården har fått automatisk dörröppning och belysningen har förbättrats.
- **Renovering av balkonger:** Detta projekt påbörjades 2016 men ligger just nu vilande. Det har visat sig att de byggnadsställningar som behövs för detta projekt kostar betydligt mer än förväntat. Vi letar därför efter billigare alternativ innan vi fortsätter med projektet.
- **Brandskyddsåtgärder:** Detta projekt startade 2016 med att vi anlidade Presto för att ta hand om vårt brandskyddsarbete så att det inte blir allt för personberoende. Under 2017 byttes nödbelysnings- samt hänvisningsarmaturer ut. Det har även gjorts en inventering av statusen på våra branddörrar. De dörrar som behöver justeras eller bytas ut kommer att åtgärdas i samband med renoveringen av trapphusen.
- **Renovering skyddsrum:** Under 2017 påbörjade vi projektet att renovera våra skyddsrum med att försöka hitta alla inventarier som ska finnas där. Inventarierna har hittats hos det kommunala bostadsbolaget HUGE och kommer att flyttas tillbaks till oss under 2018. Då kommer även en förbesiktning att ske så att vi vet vad som måste göras för att återställa skyddsrummen till funktionsdugligt skick igen.
- **Fönsterbyte:** Bytet av våra fönster påbörjades hösten 2016 och hösten 2017 var i stort sett samtliga fönster utbytta. Fönstren i gårdshuset kommer att bytas ut under början av 2018.
- **Byte av rullstall:** Under 2017 byttes rullställen till de sista hissarna ut. I och med detta bör nu samtliga hissar låta lite mindre under färd.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-05-03. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt gården, trapphusen, balkongerna, entrépartierna och fönstren. Det finns även behov av tvätt av fasaden samt målning av socklarna på husen. Samtliga finns med i den framtidsplan samt underhållsplan som styrelsen arbetar efter.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhålls- och framtidsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt följande:



<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	OVK	845
2018	Brandskydd	2 000
2018	Trapphus	4 000
2018	Renovering balkonger	1 200
2018	Injustering värme	750
2019	Renovering bastu	800
2019	Trapphus	2 000
2020	Renovering av gården, etapp 1	11 250
2021	Renovering av gården, etapp 2	11 250
2021	Byte maskiner i tvättstugor	3 000
2024	Stambyte, etapp 1	22 000
2025	Stambyte, etapp 2	23 000

OBS! Tidpunkter och kostnader för ovanstående åtgärder är preliminära och kan komma att ändras. För den största åtgärden, stambytet, gäller följande: I samband med den stamspolning som skedde under 2016 gjordes en första mätning av rörens tjocklek. I samband med den stamspolning som kommer ske under 2018 görs en ny mätning och utifrån detta kan vi sedan få bättre grepp om när det kan vara dags för stambyte.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock med stor sannolikhet behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 095 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01.

Elpriset för den individuella elförbrukningen har varit oförändrad under ett antal år. 2018-01-01 höjdes elpriset till 1,30 kr/kWh. Detta för att anpassa priset så att det bättre stämmer överens med den verkliga elkostnaden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 177 125 997 kr. Under året har föreningen amorterat 2 461 677 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 72 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en ganska stor lånestock vilket gör att förändringar i ränteläget har ganska stor påverkan på ekonomin. För att minska riskerna är lånen fördelade på flera olika banker och olika löptider. Räntenivåerna har under året varit fortsatt låga men när det är dags för budget har styrelsen för vana att vara "pessimistisk" gällande vilken ränta som kommer att gälla framöver. Detta för att minska känsligheten för förändringar i ränteläget.



Miljö-, energi- och klimatarbete

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 471 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetsdelen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

Fastighetsel: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2012	1 155 298	4 562	79 147
2013	1 143 712	4 667	77 028
2014	1 130 366	4 272	80 946
2015	1 077 554	4 214	79 567
2016	1 085 680	4 821	77 837
2017	1 042 570 (-8,4%)	4 576 (-1,3%)	77 237 (-0,4 %)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions och Infometric. Fjärrvärme; Södertörns Fjärrvärme. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller både föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Medlemsinformation

Under året har 54 bostadsrätter överlåtits samt att en upplåtelse har skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 516.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 106	4 148	4 128	5 585	1 635
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 095	1 076	1 064	1 063	1 038
Vatten/m ² totalyta, kr	38	36	32	32	29
Elektricitet/m ² totalyta, kr	86	91	85	96	49
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	107	109	100	100	105
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	121	143	163	178	222
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 754	5 793	5 914	5 992	6 021
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	11 212	11 353	9 854	6 672	4 847
Soliditet %	19,4%	18,7%	17,1%	14,5%	11,8%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 954 374	9 773 395	11 353 477	3 407 314	4 148 301	43 636 860
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 971 000	-2 971 000		
lanspråktagande av yttre fond			-3 112 720	3 112 720		
Balanserad i ny räkning				4 148 301	-4 148 301	
Försäljning, hyreslägenhet	32 701	1 067 299				1 100 000
Årets resultat					1 106 322	1 106 322
Belopp vid årets slut	14 987 075	10 840 694	11 211 757	7 697 334	1 106 322	45 843 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 697 334
Årets resultat	1 106 322
Summa till stämmans förfogande	8 803 656

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	- 6 000 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	5 423 551
Balanseras i ny räkning	8 227 207



HSB Brf Kullen i Huddinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	36 119 916	35 879 404
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-18 503 079	-18 220 433
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 255 239	-1 689 051
Utfört underhåll		-5 423 551	-3 112 720
Fastighetsskatt		-637 705	-615 568
Avskrivningar		-3 893 761	-3 420 144
Övriga rörelsekostnader		-1 320 197	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-270 922	-312 409
Summa rörelsekostnader		-31 304 455	-27 370 324
Rörelseresultat		4 815 461	8 509 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	26 234	42 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 735 373	-4 402 965
Summa finansiella poster		-3 709 139	-4 360 779
Årets resultat		1 106 322	4 148 301

HSB Brf Kullen i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	201 219 157	182 312 933
Mark		10 713 655	10 713 655
Installationer	Not 9	193 637	333 494
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	510 982	3 331 108
		<u>212 637 431</u>	<u>196 691 190</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>600</u>	<u>600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>212 638 031</u>	<u>196 691 790</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		485 390	615 266
Avräkningskonto HSB Södertörn		8 347 541	26 131 992
Aktuell skattefordran		18 291	40 428
Övriga fordringar	Not 12	1 192 819	2 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 069 251	3 152 480
		<u>13 113 292</u>	<u>29 942 920</u>
Kassa och bank	Not 14	<u>6 140 907</u>	<u>6 116 529</u>
		6 140 907	6 116 529
Summa omsättningstillgångar		<u>19 254 199</u>	<u>36 059 449</u>
Summa tillgångar		<u>231 892 230</u>	<u>232 751 238</u>

HSB Brf Kullen i Huddinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 987 075	14 954 374
Upplåtelseavgifter		10 840 694	9 773 395
Underhållsfond		11 211 757	11 353 477
		<u>37 039 526</u>	<u>36 081 246</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 697 334	3 407 314
Årets resultat		1 106 322	4 148 301
		<u>8 803 656</u>	<u>7 555 614</u>
Summa eget kapital		<u>45 843 182</u>	<u>43 636 860</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	141 245 490	177 021 606
		<u>141 245 490</u>	<u>177 021 606</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	35 880 507	2 566 068
Leverantörsskulder		4 357 956	4 899 342
Fond för inre underhåll		323 424	324 393
Övriga skulder	Not 16	130 724	153 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 110 948	4 148 999
		<u>44 803 559</u>	<u>12 092 772</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>186 049 049</u>	<u>189 114 378</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>231 892 230</u>	<u>232 751 238</u>

HSB Brf Kullen i Huddinge

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 37-117 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Installationer

Avskrivning sker planenligt med 10 %, 20% och 33,3% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 108 305 054 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	29 963 400	29 453 158
	Årsavgifter elektricitet	1 130 273	1 420 016
	Hyrer	4 801 761	4 843 658
	Övriga intäkter	413 121	326 724
	Bruttoomsättning	36 308 555	36 043 556
	Hysesbortfall	-188 639	-164 152
	S:a nettoomsättning	36 119 916	35 879 404
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 005 597	3 050 074
	Reparationer	2 224 033	2 304 733
	El	2 648 602	2 800 594
	Uppvärmning	3 296 614	3 346 652
	Vatten	1 165 818	1 108 676
	Sophämtning	1 546 102	1 542 936
	Övriga driftskostnader skötsel	555 661	382 329
	Förvaltningsarvoden	2 287 618	1 970 002
	Snörenhållning	92 861	61 570
	Kabel-TV	223 124	236 957
	Bredband	750 092	750 486
	Fastighetsförsäkring	362 572	362 572
	Övriga driftskostnader	344 385	302 852
		18 503 079	18 220 433
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	106 204	111 776
	Hyrer och arrenden	383 697	565 540
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	474 325	694 662
	Extern revision	21 788	21 650
	Konsultkostnader	30 975	57 173
	Medlemsavgifter	238 250	238 250
		1 255 239	1 689 051
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	134 400	132 900
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	48 054	49 547
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	25 760	55 815
	Sociala avgifter	57 508	68 697
	Summa förtroendevalda	270 722	311 959
	<u>Anställda</u>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	Summa anställda	200	450
	Summa personalkostnader	270 922	312 409
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2017		
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 855	2 566
	Ränteintäkter skattekonto	1	629
	Övriga ränteintäkter	24 378	38 991
		26 234	42 186
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 733 063	4 402 965
	Räntekostnader kortfristiga skulder	2 310	0
		3 735 373	4 402 965

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	242 867 782	242 867 782
Årets investeringar	21 160 200	0
Årets avyttringar/utrangeringar fönster	-5 128 300	0
Omklassificering från pågående nyanläggning fönster	2 820 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 719 808	242 867 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 554 849	-57 280 551
Årets avskrivningar	-3 753 905	-3 274 298
Återföring avskrivning utrangerade fönster	3 808 103	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-60 500 651	-60 554 849
Bokfört värde	201 219 157	182 312 933
Taxeringsvärden för fastigheterna Vårdaren 5-7		
Byggnad - bostäder	194 000 000	194 000 000
Byggnad - lokaler	684 000	684 000
	194 684 000	194 684 000
Mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Mark - lokaler	1 150 000	1 150 000
	66 150 000	66 150 000
Taxvärde totalt	260 834 000	260 834 000
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	744 438	744 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 438	744 438
Ingående avskrivningar	-410 944	-271 088
Årets avskrivningar	-139 856	-139 856
Utgående avskrivningar	-550 801	-410 944
Bokfört värde	193 637	333 494
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående pågående nyanläggningar, mark och fönster	3 331 108	510 982
Årets pågående nyanläggningar, fönsterbyte	0	2 820 126
Omklassificering till byggnad, fönster	-2 820 126	0
Pågående nyanläggningar	510 982	3 331 108
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	600	600
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	102 819	2 754
Övriga fordringar	1 090 000	0
	1 192 819	2 754
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald sophämtning	589 831	1 159 978
Förutbetald fastighetsförsäkring	415 270	362 572
Förutbetald kabel-TV och bredband	244 800	243 289
Förutbetalda förvaltningsavtal	703 833	1 052 766
Övriga förutbetalda kostnader	549 576	333 875
Upplupna försäkringsersättningar	565 941	0
	3 069 251	3 152 480

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 14	Kassa och bank					
	Swedbank	21 976	21 976			
	SBAB	6 118 931	6 094 553			
		6 140 907	6 116 529			
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	SBAB	10131952	0,70%	2018-02-12	832 443	27 692
	SBAB	10131995	0,70%	2018-02-12	429 716	14 685
	SBAB	10132002	1,63%	2021-04-16	16 008 228	548 866
	SBAB	60733813	2,65%	2018-04-18	2 938 069	766 503
	SEB Banken Bolån	11638368	2,16%	2020-06-28	3 043 542	200 000
	Stadshypotek	35442	1,53%	2021-07-30	4 238 350	99 144
	Stadshypotek	887047	1,83%	2020-09-30	889 740	20 220
	Stadshypotek	963404	2,15%	2019-07-30	4 721 907	49 316
	Swedbank	851396036	3,06%	2018-09-27	9 910 162	160 000
	Swedbank	854167293	1,97%	2019-09-25	24 261 747	180 000
	Swedbank	2655702278	1,56%	2020-10-23	15 693 345	0
	Swedbank	2658628728	1,82%	2020-12-22	9 480 488	272 000
	Swedbank	2850077237	0,89%	2019-02-25	9 275 000	100 000
	Swedbank	2850077245	1,46%	2021-03-25	9 275 000	100 000
	Swedbank	851357855	1,62%	2019-11-25	1 409 256	40 000
	Swedbank	854157757	3,46%	2018-04-27	20 000 000	0
	Swedbank	854257482	1,65%	2022-04-11	44 719 004	160 571
					177 125 997	2 738 997
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					141 245 490
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					163 431 012
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev					65 381 000
	Obelånade pantbrev					0
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					65 381 000
	Ansvarsförbindelser					Inga
	Föreningsavgäld till HSB Södertörn					Inga
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	10 144
	Arbetsgivaravgifter				0	10 624
	Mervärdesskatt				87 595	65 749
	Övriga kortfristiga skulder				43 129	67 454
					130 724	153 971



HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	600 236	665 276
Upplupen el	268 509	269 333
Upplupen värme	412 899	424 272
Upplupen sophämtning	5 578	4 957
Beräknat arvode för revision	21 700	21 162
Förutbetalda hyror och avgifter	2 691 057	2 695 374
Upplupen städning	68 625	68 625
Upplupen vinterskötsel	14 825	0
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	27 519	0
	4 110 948	4 148 999

Huddinge, den 25/4 -18


 Agnieszka Miasko


 Anita Gupta


 Annika Klasson


 Anthony Bokslag


 Arne Edgar


 Güler Gül


 Lennart Gimbergsson


 Mirko Radakovic


 Priya Ranjan Bhakat


 Svante Björkander

Vår revisionsberättelse har 2018-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.


 Irina Proshenkova
 Av stämman vald revisor


 Joakim Mattsson
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Huddinge för år 2017.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några 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. De upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Huddinge för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

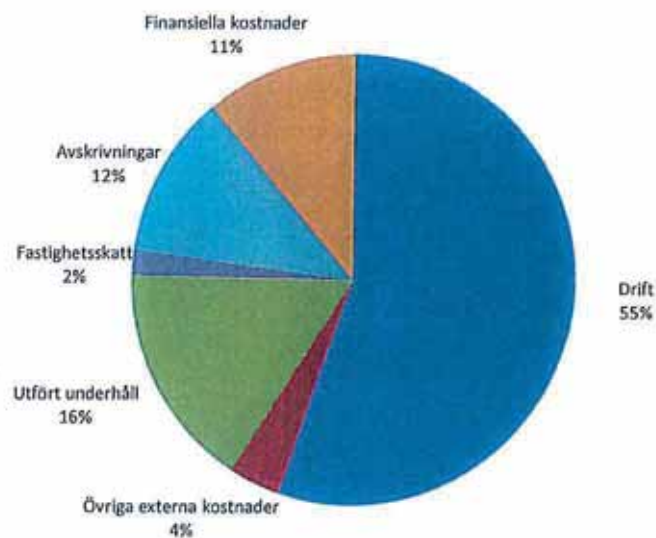
Stockholm den

8/5 2018

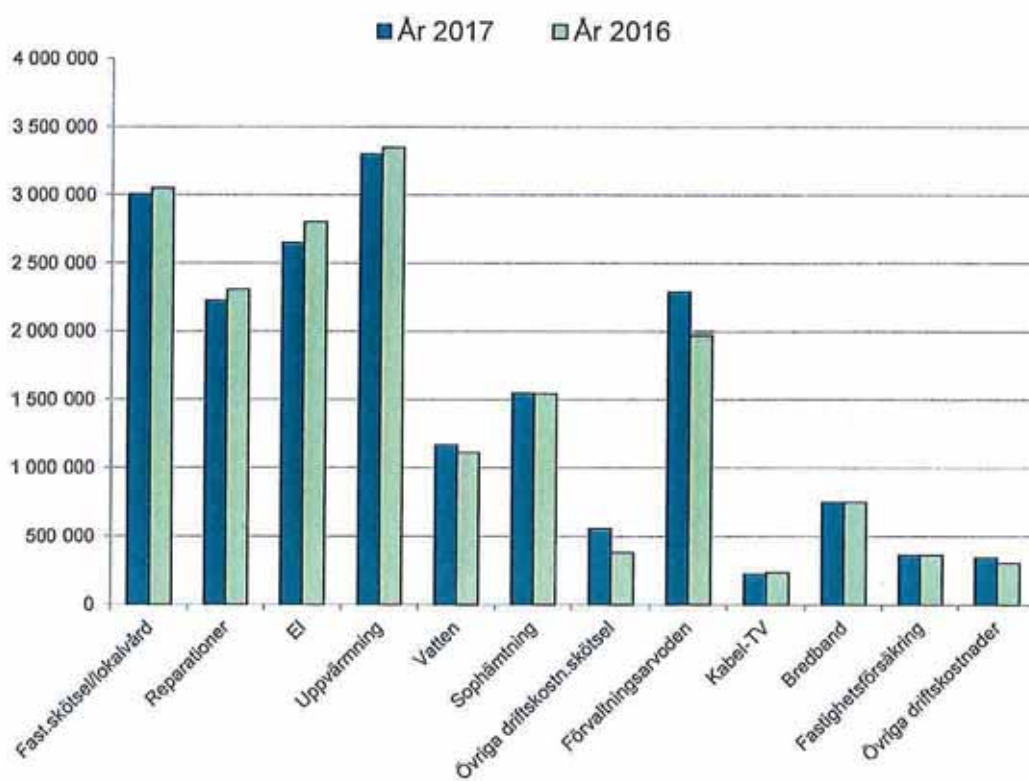

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Irina Proshenkova
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

