



Årsredovisning 2020

Brf Kulingen 6

Org. 702002-9208

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Malmövägen 8, 121 49 Johanneshov

brfkulingen@gmail.com

<https://kulingen6.wordpress.com/>

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

info@simpleko.se

www.simpleko.se

BB DE
KN JH

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Kulingen nr 6 i Stockholms kommun förvärvades 1972-12-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Malmövägen 4-12 (jämna nummer). Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1949.

Byggnaden är K-märkt, grönklassat, vilket innebär att bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden per 2020-12-31 är 245 600 kr. Det nya avtalet med kraftigt höjd tomträttsavgift började gälla 2019-01-01 och gäller t.o.m. 2028-12-31. Under de första tre åren, dvs. till 2022-12-31, har föreningen en nedsättning av avgiften.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 027 kvm. I föreningen finns tre garage.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal gällande ekonomisk förvaltning har tecknats med Simpleko AB (f.d. Förvaltning i Östersund AB).

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköter föreningen, förutom trappstädning och klotter-sanering som är upphandlade tjänster.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-12-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1973-02-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 170 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr.

Styrelsen har under året kontinuerligt informerat medlemmarna genom att fortlöpande uppdatera webbplatsen med aktuell och föreningsrelaterad information. Utskick har också gjorts via e-post. Under året har även viss information delats ut i alla brevlådor (samt e-postats till medlemmar som befinner sig på annat håll).

Föreningsstämman personval

Ordinarie föreningsstämman hölls den 17 maj 2020 med 25 medlemmar närvarande. Med stöd av en tillfällig lag (lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor), som trädde i kraft den 15 april 2020 och gällde året ut, kunde styrelsen besluta om att tillämpa dess möjligheter för att kunna genomföra den ordinarie föreningsstämman med hjälp av poströstning.

Styrelsen har sedan den valdes och efter den påföljande styrelsekonstitueringen haft följande sammansättning:

Susanne Riva	ledamot/ordförande
Joakim Hinas	ledamot
Dan Edenå	ledamot
Katarina Wahlgren	ledamot/sekreterare
Caroline Eriksson	ledamot
Ulrika Lagerstedt	suppleant

Till **revisor** har Johan Berglund, Berglunds Revision & Rådgivning AB valts. och som föreningsrevisor Rikard Collin och som revisorssuppleant Majda Mehovic

Valberedningen består av Niklas Briheim, Lena Larsson och Johanna Sjöblom varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsens arbete

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18 varav 4 var per capsulammöten avseende försäljning eller uthyrning av lägenhet. Styrelsens möten har hållits med coronasäkra avstånd.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen arbetar under året med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Ledamöterna har olika ansvarsområden fördelade emellan sig.

Styrelsejouren innebär att styrelsens medlemmar varje vecka turas om att vara den som tar emot frågor och felanmälningar från medlemmarna. Utifrån ärendets art beslutar styrelsemedlemmen alternativt styrelsen därefter hur och när en åtgärd ska hanteras.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under majoriteten av detta förvaltningsår gått ut på att planera för och genomföra nödvändiga styrelse- och förvaltningsaktiviteter på ett coronasäkert sätt.

Utöver själva styrelsearbetet har styrelsemedlemmarna själva under året gjort löpande underhåll i form av lampbyten, smörjning av lås, justering av dörrstängare, kontroll och reparation av maskiner och system, omstarter av passagesystemroutern, åtgärdat felanmälningar, köpt in förbrukningsmaterial och mycket, mycket mer.

Föreningen har sedan många år hållit ner medlemmarnas kostnader genom egen underhållsförvaltning inom områdena städdagar, trädgårds-skötsel, gräsklippning och snöskottning. Områden som är enkla att utföra på egen hand. Föreningens städdagar vår och höst genomfördes som aktiviteter som medlemmar bokade på sig och genomförde på egen hand under en fastställd städperiod. Tråkigt att inte kunna samlas, men det nödvändiga underhållet av föreningens hus och tomt kunde utföras.

På framsidan av huset har vi för första gången klippt ner bokhäckarna i tomtgränsen till sin tilltänka höjd samt kompletteringsplanerat häckar och växter som inte tagit sig tidigare. På baksidan har vi börjat det långsiktiga arbetet med att etablera en äng och bidra till artrikedomen. Det tar flera år att få en rikt blommande äng, så det gäller att ha tålamod vid ängsetableringen, men vi började i år!

I februari installerades ett nytt torkaggregat, en Elbjörn, i normaltvättstugans torkrum. De gamla rören kunde användas även fortsättningsvis, men det gamla aggregatet gav slutligen upp och byttes ut. Under året har de sista åtgärderna gjorts färdigt i tvättstugeutrymmet vilka bland annat inkluderar brandsäkerhetsinstallationer.

Tillsyn av egenkontroll. Alla verksamhetsutövare ska enligt miljöbalken ha en egenkontroll. Kravet på egenkontroll innebär att en verksamhetsutövare regelbundet ska kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. Det är alltså främst ett förebyggande arbete.

Handwritten signatures: *JB*, *SH*, *DE*, *KW*, and a stylized signature.

Det systematiska brandskyddsarbetet har utförts bland annat genom att medlemmarna via mejl har påmint om vikten av brandsäkerhet och kontroll av sin brandvarnare samt genom inventering och kontroll av föreningens brandsläckare i de gemensamma utrymmena.

Föregående **radonmätning** hade delvis förhöjda mätvärden och för att åtgärda dessa installerades en radonutsugsfläkt och en tilluftskanal i källaren i början av sommaren. Åtgärderna har gett önskade effekter i form av bättre luft i källaren och det viktigaste, ett godkänt radonvärdesresultat vilket dokumenterades genom den förnyade radonmätningen under den så kallade eldningssäsongen, dvs. oktober-december. Mätningar gjordes enligt en standardiserad urvalsmetod i ett antal lägenheter.

Besiktning av balkongerna genomfördes i början av augusti. Besiktningsrapporten gav oss besked om att inga akuta åtgärder behöver göras, men att normalt löpande underhåll av ytskiktet behöver göras under de kommande tre åren.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har höjts med 10% fr.o.m. 1 januari 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 10% fr.o.m. 1 januari 2021. Båda höjningarna är en följd av tomträttsavgäldshöjningen.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	tkr
Genomföra ventilations- och radonåtgärder i källarutrymmet i form av en radonutsugsfläkt och tilluftskanal i källaren samt därefter förnyad radonmätning.	65
Statusbesiktning av balkonger	15
Återplantering av häckarna och övriga växter samt klippning av övriga häckar	24
Installera ny El-Björn i torkrummet	36

Mer omfattande underhållsbehov som planeras att utföras i föreningens fastighet är svårt och tidskrävande att kostnadsberäkna i förväg. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	tkr.
Ytskiktsbehandling av balkonger	2021–23	600–700
Besiktning och eventuella åtgärder av takfot, hängrännor, tak.	2021–23	Ingen uppgift
Utbyte av fläktar	2021–23	Ingen uppgift

EE DE
KW SH a

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	584 917	6 410 416	415 834	-644 839	-1 246 566	5 519 762
Avsättning till yttre fond			138 348	-138 348		
Balanseras i ny räkning				-1 246 566	1 246 566	
Årets resultat					-164 547	-164 547
Belopp vid årets utgång	584 917	6 410 416	554 182	-2 029 753	-164 547	5 355 215

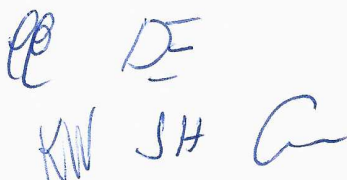
Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 280	1 164	1 068	1 184	1 286
Rörelseresultat, tkr	-165	-1 247	-443	-517	-1 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	-165	-1 247	-443	-517	-1 123
Balansomslutning, tkr	5 594	5 793	7 111	7 361	8 291
Fonderade medel för yttre underhåll, tkr	554	416	320	224	127
Soliditet, %	95,7	95,3	95,2	98,0	93,2

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	-2 029 752
Balanserat resultat	-164 547
Årets resultat	-2 194 299
Styrelsen föreslår att:	138 348
Till yttre fond avsätts	-2 333 647
I ny räkning överföres	-2 195 299

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där inte annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 279 064	1 163 634
Övriga rörelseintäkter		600	225
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 279 664	1 163 859
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 167 491	-2 129 052
Övriga externa kostnader	4	-98 558	-103 062
Personalkostnader	5	-103 888	-103 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 274	-74 274
Summa rörelsens kostnader		-1 444 211	-2 410 276
Rörelseresultat		-164 547	-1 246 417
Resultat från finansiella poster		0	-149
Räntekostnader		0	-149
Summa finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-164 547	-1 246 566
Årets resultat		-164 547	-1 246 566







BALANSRÄKNING

Not
2020-12-31
2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark
Inventarier, verktyg och installationer
Summa materiella anläggningstillgångar

6 2 477 646 2 543 271
7 21 621 30 270
2 499 267 2 573 541

Finansiella anläggningstillgångar
Andra långfristiga fordringar
Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800 2 800
2 800 2 800

Summa anläggningstillgångar

2 502 067 2 576 341

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar
Kundfordringar
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Summa kortfristiga fordringar

9 627 0
16 250 15 672
138 697 129 072
164 574 144 744

Kassa och bank

2 927 634 3 071 994

Summa omsättningstillgångar

3 092 208 3 216 738

SUMMA TILLGÅNGAR

5 594 275 5 793 079

BB DE

KW JH C

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 995 333

6 995 333

Yttre fond

554 182

415 834

Summa bundet eget kapital

7 549 515

7 411 167

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 029 752

-644 839

Årets resultat

-164 547

-1 246 566

Summa fritt eget kapital

-2 194 299

-1 891 405

Summa eget kapital

5 355 216

5 519 762

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

18 899

63 431

Aktuell skatteskuld

4 194

3 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

215 966

206 446

Summa kortfristiga skulder

239 059

273 317

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 594 275

5 793 079

EF DE

RW JH a

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1,5 % (66,7 år)
Fastighetsförbättringar	1,5 % (66,7 år)
Inventarier	20 % (5 år)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
		2 568	2 528
	Hyresintäkter lokaler	1 237 920	1 125 432
	Årsavgifter bostäder	26 298	25 882
	Hyresintäkter garage	5 246	4 620
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 032	5 172
	Övriga intäkter	1 279 064	1 163 634
	Summa årsavgifter och hyresintäkter		

PP DE
KH SH

NOTER

	2020	2019
Not 3 Driftskostnader		
Städning	78 624	82 395
Reparationer underhåll	177 658	1 086 718
Fastighetsel	54 908	66 527
Fjärrvärme	286 496	346 642
Vatten och avlopp	56 389	68 219
Sophämtning	13 344	16 608
Tomträttsavgälder	245 600	217 400
Kabel-tv och bredband	128 590	127 136
Fastighetsförsäkring	56 432	50 816
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	53 175	51 355
Övriga kostnader	16 275	15 236
Summa driftkostnader	1 167 491	2 129 052

	2020	2019
Not 4 Övriga externa kostnader		
Ekonomisk förvaltning inkl. extradeb	52 974	51 686
Revisionsarvoden	26 175	23 000
Medlems- och serviceavgifter	5 070	4 980
Övriga administrationskostnader	14 339	23 396
Summa övriga externa kostnader	98 558	103 062

	2020	2019
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	79 050	79 050
Sociala kostnader	24 838	24 838
Summa personalkostnader	103 888	103 888

ef DE
KVV SH

NOTER

Noter till balansräkningen

	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 375 023	4 375 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 375 023	4 375 023
Ingående avskrivningar	-1 831 752	-1 766 127
Årets avskrivningar	-65 625	-65 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 897 377	-1 831 752
Utgående redovisat värde	2 477 646	2 543 271
Redovisat värde byggnader	2 477 646	2 543 271
Summa redovisat värde	2 477 646	2 543 271
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 116 000	46 116 000
varav byggnader:	19 927 000	19 927 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	856 663	856 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 663	856 663
Ingående avskrivningar	-826 393	-817 744
Årets avskrivningar	-8 649	-8 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-835 042	-826 393
Utgående redovisat värde	21 621	30 270
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	19 118	17 399
Förutbetald tomträttsavgäld	68 450	61 400
Övriga förutbetalda kostnader	51 129	50 273
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 697	129 072

DE
MW JH
G

NOTER

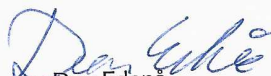
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	121 599	97 779
	Upplupen kostnad fjärrvärme	42 542	45 043
	Upplupen kostnad revisionsarvode	24 300	22 000
	Övriga upplupna kostnader	27 525	41 624
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 966	206 446

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 382 000	2 382 000
	Summa ställda säkerheter	2 382 000	2 382 000

Stockholm 2021- 04 - 18


Susanne Riva


Dan Edén


Joakim Hinas


Katarina Wahlgren


Caroline Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2021.


Johan Berglund
Auktoriserad revisor