



Årsredovisning

2019

Brf Kullaskogen

Org nr 716418-2201

Styrelsen för Brf Kullaskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2017-08-25.

Föreningen har sitt säte i Vaxholms kommun.

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 2019-05-28 bestått av:

Ordinarie	Maria Hagström	Ordförande
	Christer Lind	Ledamot
	Valter Ljungsell	Ledamot
	Leif Hellsten	Ledamot
	Linda Storbjörk	Ledamot
Suppleanter	Britt Ståhl	
	Ingrid Almgren-Cameron	

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Anita Falkman
Suppleant Vivi-Anne Strömberg

Valberedning Eva-Stina Berglund Mattsson Sammankallande
Lisbeth Österberg

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Vicevärdar för föreningen har varit Christer Lind och Valter Ljungsell.

Avtal om sommar-och vinterunderhåll har tecknats med T.I.A. Trädgårds-och Idrottsanläggningsservice AB.

Avtal om trappstädning har tecknats med Mari-Ni städfirma Vaxholm.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Mindre reparationer av tak.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 55 (58) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 432	2 421	2 419	2 415
Resultat efter finansiella poster tkr	373	14	211	175
Balansomslutning tkr	19 041	19 084	19 575	19 627
Soliditet (%)	22	20	19	18
Kassalikviditet (%)	189	161	171	185

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 197 397	572 474	1 964 462	14 101
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		129 000	-129 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			14 101	-14 101
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				372 617
Belopp vid årets utgång	1 197 397	701 474	1 849 563	372 617

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 849 563
årets vinst	372 617
	2 222 180

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	157 800
i ny räkning överföres	2 064 380
	2 222 180

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 431 855	2 420 904
Övriga rörelseintäkter		4 855	8 455
Summa rörelseintäkter		2 436 710	2 429 359
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 497 270	-1 830 241
Övriga externa kostnader	5	-84 512	-94 581
Personalkostnader	6	-77 051	-79 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 920	-184 920
Summa rörelsekostnader		-1 843 753	-2 189 184
Rörelseresultat		592 957	240 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 047	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 387	-226 326
Summa finansiella poster		-220 340	-226 074
Resultat efter finansiella poster		372 617	14 101
Resultat före skatt		372 617	14 101
Årets resultat		372 617	14 101

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 197 397	1 197 397
Yttre reparationsfond		701 474	572 474
Summa bundet eget kapital		1 898 871	1 769 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 849 563	1 964 462
Årets resultat		372 617	14 101
Summa fritt eget kapital		2 222 180	1 978 563
Summa eget kapital		4 121 051	3 748 434
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 166 832	14 538 624
Summa långfristiga skulder		14 166 832	14 538 624
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	371 792	371 792
Leverantörsskulder		58 014	65 213
Skatteskulder		37	0
Övriga skulder	12	31 651	34 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	292 035	326 278
Summa kortfristiga skulder		753 529	797 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 041 412	19 084 390

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 planenligt 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.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	63 250	52 057
Hysesintäkter övriga	42 381	42 623
Årsavgifter bostäder	2 326 224	2 326 224
Debiterade avgifter	480	1 140
Inkasso	1 400	900
Övriga intäkter	2 976	6 413
	2 436 711	2 429 357

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	54 045	35 569
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	99	423 875
	54 144	459 444

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	62 733	61 521
Obligatorisk ventilationskontroll	14 738	0
Besiktning / Serviceavtal	86 162	79 433
Yttre skötsel / Snöröjning	115 294	107 660
Fastighetsel	130 311	134 214
Uppvärmning	423 980	432 195
Vatten	246 207	302 969
Sophämtning	87 110	59 405
Fastighetsförsäkring	54 416	47 001
Självrisk/reparation försäkringsskador	75 334	7 307
Avgälder, arrenden och avgifter	24 380	24 380
Kabel-TV / Internet	59 119	53 210
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	63 342	61 502
	1 443 126	1 370 797

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	62 166	62 463
Övriga externa tjänster/kostnader	6 920	6 970
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 260	10 575
Inkasso o KFM-avgifter	2 760	5 200
Övriga förvaltningskostnader	3 223	5 710
Möteskostnad stämma	1 944	2 664
Möteskostnad övriga	240	0
	84 513	94 582

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Löner/arvode vicevärd	4 000	4 000
Lön övriga	900	900
Sociala avgifter	12 151	14 541
	77 051	79 441

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 492 000	18 492 000
Ingående anskaffningsvärden mark	3 258 000	3 258 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 750 000	21 750 000
Ingående avskrivningar	-3 949 345	-3 764 425
Årets avskrivningar	-184 920	-184 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 134 265	-3 949 345
Utgående redovisat värde	17 615 735	17 800 655
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	17 000 000
	52 600 000	43 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	28 461	20 903
Skattefordringar	0	1 803
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	687 860	544 385
	716 321	567 091

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 849	15 869
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	27 858	20 369
	40 707	36 238

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,71 %	löpande	876 683	962 215
Stadshypotek AB	1,82 %	2022-03-30	3 467 741	3 602 001
Stadshypotek AB	1,37 %	2021-10-30	8 773 200	8 909 200
Stadshypotek AB	1,49 %	2020-12-01	1 421 000	1 437 000
Kortfristig del av lån			-371 792	-371 792
			14 166 832	14 538 624

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 679 664 kronor

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 561 000	20 561 000
	20 561 000	20 561 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	19 500	19 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	12 151	14 549
	31 651	34 049

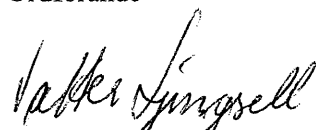
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

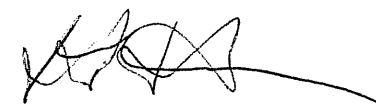
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	20 781	21 057
Förskottsbetalda hyror och avgifter	175 655	215 617
Upplupna uppvärmningskostnader	63 036	66 036
Upplupna elavgifter	12 541	12 991
Periodisering hyresintäkter	3 061	3 001
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	16 961	7 575
	292 035	326 277

Vaxholm 2020-04-05

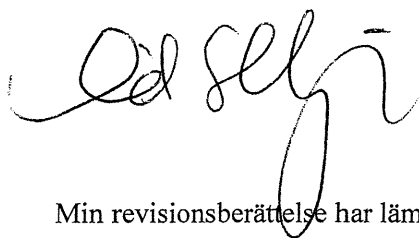

Maria Hagström
Ordförande


Christer Lind


Valter Ljungsell


Leif Hellsten

Linda Storbjörk



Min revisionsberättelse har lämnats


Anita Falkman
Revisor

