

# 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.

| <b>Flerårsöversikt</b>                | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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**

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

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                     | 1 849 563        |
| årets vinst                          | 372 617          |
|                                      | <b>2 222 180</b> |
| disponeras så att                    |                  |
| till yttre reparationsfond överföres | 157 800          |
| i ny räkning överföres               | 2 064 380        |
|                                      | <b>2 222 180</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          |                                   |                                   |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 2 431 855                         | 2 420 904                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | 4 855                             | 8 455                             |
|                                                   |            | <b>2 436 710</b>                  | <b>2 429 359</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 843 753</b>                 | <b>-2 189 184</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>592 957</b>                    | <b>240 175</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 047                             | 252                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -222 387                          | -226 326                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-220 340</b>                   | <b>-226 074</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>372 617</b>                    | <b>14 101</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>372 617</b>                    | <b>14 101</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>372 617</b>                    | <b>14 101</b>                     |

## Balansräkning

|                                              | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           |     |            |            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       | 7   | 17 615 735 | 17 800 655 |
|                                              |     | 17 615 735 | 17 800 655 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |     | 400        | 400        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 400        | 400        |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 17 616 135 | 17 801 055 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar          |     | 2 896      | 6 236      |
| Övriga fordringar                            | 8   | 716 321    | 567 091    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 40 707     | 36 238     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 759 924    | 609 565    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 665 353    | 673 770    |
| Summa kassa och bank                         |     | 665 353    | 673 770    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 425 277  | 1 283 335  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 19 041 412 | 19 084 390 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 197 397         | 1 197 397         |
| Yttre reparationsfond                        |            | 701 474           | 572 474           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 898 871</b>  | <b>1 769 871</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 849 563         | 1 964 462         |
| Årets resultat                               |            | 372 617           | 14 101            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 222 180</b>  | <b>1 978 563</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 121 051</b>  | <b>3 748 434</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 14 166 832        | 14 538 624        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>14 166 832</b> | <b>14 538 624</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>753 529</b>    | <b>797 332</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>19 041 412</b> | <b>19 084 390</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 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            |
|                                    | <b>2 436 711</b> | <b>2 429 357</b> |

## Not 3 Underhållskostnader

|                                                  | 2019          | 2018           |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 54 045        | 35 569         |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 99            | 423 875        |
|                                                  | <b>54 144</b> | <b>459 444</b> |

## 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           |
|                                          | <b>1 443 126</b> | <b>1 370 797</b> |

## 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             |
|                                         | <b>84 513</b> | <b>94 582</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

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

**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         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>21 750 000</b> | <b>21 750 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          |                   |                   |
| Årets avskrivningar                             | -3 949 345        | -3 764 425        |
|                                                 | -184 920          | -184 920          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 134 265</b> | <b>-3 949 345</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 615 735</b> | <b>17 800 655</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 29 000 000        | 26 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 600 000        | 17 000 000        |
|                                                 | <b>52 600 000</b> | <b>43 000 000</b> |

**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        |
|                                       | <b>716 321</b> | <b>567 091</b> |

**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        |
|                                                      | <b>40 707</b> | <b>36 238</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>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                 |
|                        |                |                           | <b>14 166 832</b>        | <b>14 538 624</b>        |

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

### Not 11 Ställda säkerheter

| För skulder till kreditinstitut:<br>Fastighetsinteckningar | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                            | 20 561 000        | 20 561 000        |
|                                                            | <b>20 561 000</b> | <b>20 561 000</b> |

### Not 12 Övriga skulder

| Källskatter                            | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 19 500        | 19 500        |
|                                        | 12 151        | 14 549        |
|                                        | <b>31 651</b> | <b>34 049</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Brf Kullaskogen  
Org.nr 716418-2201

11 (11)

Vaxholm 2020- -

Maria Hagström  
Ordförande

Christer Lind

Valter Ljungsell

Leif Hellsten

Linda Storbjörk

Min revisionsberättelse har lämnats

Anita Falkman  
Revisor