

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullen 1 o 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 10 % 1 april 2018.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Peter Bergvik	Ledamot	Avgick per 2017-11-07 pga flytt
Jimmy Göran Harald Charlez	Ledamot	
Aram Michael Hellstadius	Ledamot	
Sebastian Daniel Clisby Johansson	Ledamot	Avgick per 2017-11-07 pga flytt
Lars Mattias Lundgren	Ledamot	Avgick per 2017-11-07 pga flytt
Eva Karin Modig	Ledamot	Fyllnadsvald 2017-11-07
Martin Erik Ole Naess	Ledamot	
Eva Liselotte Rahmqvist	Ledamot	Fyllnadsvald 2017-11-07
Patrik Johan Sundström	Ledamot	Fyllnadsvald 2017-11-07

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Göran Harald Charlez, Eva Karin Modig, Martin Erik Ole Naess, Eva Liselotte Rahmqvist och Patrik Johan Sundström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

PS
KUN
A.F.
76
55
lc

Revisorer

Bo Jonsson
Staffan Hasselsköld

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

MAZARS SET Revisionsbyrå AB

Valberedning

Staffan Hasselsköld
Michael Mittelton

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-01. Extra stämma med anledning av förändringar av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-07. Extra stämma med anledning av fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kullen 1	2003	Sollentuna
Kullen 2	2003	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.

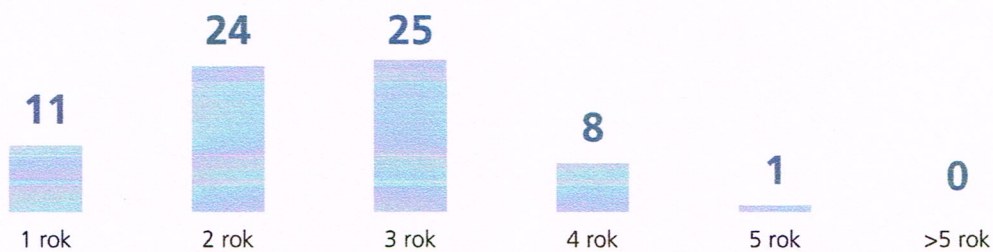
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 069 m², varav 4 517 m² utgör lägenhetsyta och 552 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'A.H.', 'K.M.', 'M.W.', 'S.S.', and 'L.C.'.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor 1B	64 m ²	1 år
Förråd 3A	15 m ²	1 år
Förråd 45	20 m ²	3 år
Kontor 45	76 m ²	1 år
Förråd 41	6 m ²	1 år
Förråd 3A	5 m ²	1 år
Förråd 3B	5 m ²	1 år
Förråd 39A	5 m ²	1 år
Förråd 41	20 m ²	1 år
Förråd 43	13 m ²	1 år
Förråd 45	7 m ²	1 år
Förråd 47	14 m ²	1 år
Förråd 1B	4 m ²	1 år
Förråd 1B	6 m ²	1 år
Förråd 43	1 m ²	1 år
Förråd 39B	2 m ²	1 år
MC Förråd 1A	4 m ²	1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen	2017	Avslutat under 2017
Trädgallring	2017	Avslutat under 2017
Sophus och förrådscontainer	2013	Avslutat under 2013
Omläggning av tak	2012 - 2014	Avslutat under 2014
Utvändiga cykelförråd	2010 - 2020	Pågående arbete
Säkerhetsdörrar	2010 - 2020	Pågående arbete
Rörstambyte	2008 - 2020	Pågående arbete
Tvättstuga Snickarevägen 1B	2007	Avslutat under 2007
Tvättstuga Anhaltsvägen 47	2006	Avslutat under 2006
Utbyte av källardörrar	2005	Avslutat under 2005
Kabel TV via Com Hem	2005	Avslutat under 2005
Bredband via Sollentuna Energi	2005	Avslutat under 2005
Konvertering av tidigare lokaler till Bostadsrättslägenheter. Per 2017, 14 st.	2003 - 2020	Pågående arbete
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörstamsbyte: El, avlopp och vatten	2016	Beräknas pågå till 2020
Sophus	2018	Beräknas färdigställas innan 2020

Handwritten notes in blue ink: PS, Kull, M, 55, 2, H, A.H.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sollentuna Energi via underentreprenörer
Kabel-TV	Com Hem
Försäkring	IF
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Olsson Städ & Konsult
Vinterunderhåll	Gastor AB
Teknisk förvaltning kontorstid	LEDA Fastighetservice
Teknisk förvaltning jour	BK Fastighetservice
Hyresmattor	Berendsen
Tvättstugor	AT Drift
Juridisk Rådgivning	Bostadsrätterna

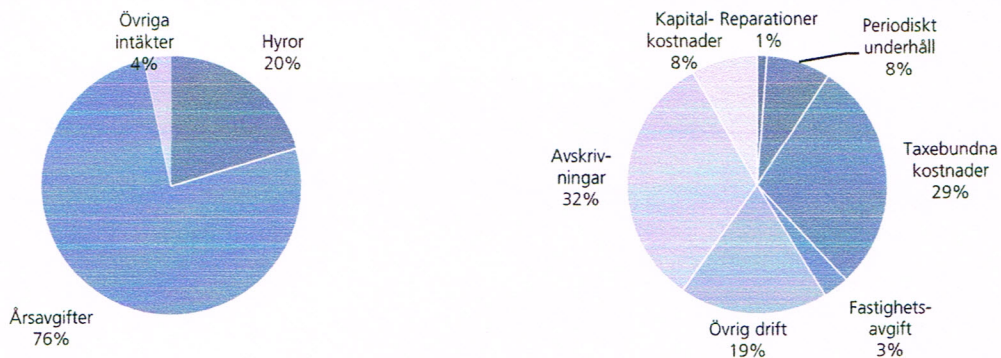
Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 318 705	1 921 062
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 855 496	2 912 650
Finansiella intäkter	107	661
Minskning kortfristiga fordringar	2 717	6 296
Medlemsinsatser	56 880	5 295 000
Ökning av kortfristiga skulder	533 328	362 079
	3 448 528	8 576 686
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 086 077	7 216 715
Finansiella kostnader	287 184	312 437
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 875 396	0
Minskning av långfristiga skulder	649 892	649 892
	4 898 549	8 179 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	868 684	2 318 705
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 450 021	397 643

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KS", "MN", "SJ", "L", and "A.M. 18".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 10 st
Nyupplåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	509	495	499	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	488	626	734	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 067	2 219	2 470	3 394
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	141	142	137	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	30	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	62	84	103
Soliditet (%)	82	82	82	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-633	-5 731	-760	-702
Nettoomsättning (tkr)	2 851	2 892	2 948	2 988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 517 m² bostäder och 552 m² lokaler.

PS
KUH
MN
SS
ZC
W
H

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 677 121	56 880	0	42 620 241
Upplåtelseavgifter	17 184 510	0	0	17 184 510
Fond för yttre underhåll	340 366	331 644	-1 700 000	1 708 722
S:a bundet eget kapital	60 201 997	388 524	-1 700 000	61 513 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 039 304	-331 644	-4 030 851	-8 676 808
Årets resultat	-632 669	-632 669	5 730 851	-5 730 851
S:a ansamlad förlust	-13 671 973	-964 313	1 700 000	-14 407 660
S:a eget kapital	46 530 024	-575 789	0	47 105 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-632 669
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 707 660
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 644
summa balanserat resultat	-13 671 973

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

276 474
-13 395 499

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

PS
ST
KUN
MW
5/11
7c
i.H. = w

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 850 855	2 892 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 641	20 175
Summa rörelseintäkter		2 855 496	2 912 650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 791 520	-5 696 902
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 855	-1 324 983
Personalkostnader	Not 6	-117 702	-194 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 115 011	-1 115 011
Summa rörelsekostnader		-3 201 088	-8 331 726
RÖRELSERESULTAT		-345 592	-5 419 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 184	-312 437
Summa finansiella poster		-287 077	-311 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-632 669	-5 730 851
ÅRETS RESULTAT		-632 669	-5 730 851

PS
KUM
WSS
A.H. - u
20
M

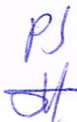
Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 883 137	54 998 148
Pågående byggnation	Not 9	1 875 396	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 758 532	54 998 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 762 032	55 001 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	940 604	2 393 742
Summa kortfristiga fordringar		941 004	2 393 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		941 004	2 393 742
SUMMA TILLGÅNGAR		56 703 037	57 395 390

PS
KUM 70
MN 55
er
A.H. W

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 861 631	59 804 751
Fond för yttre underhåll	Not 12	340 366	1 708 722
Summa bundet eget kapital		60 201 997	61 513 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 039 304	-8 676 808
Årets resultat		-632 669	-5 730 851
Summa fritt eget kapital		-13 671 973	-14 407 660
SUMMA EGET KAPITAL		46 530 024	47 105 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 191 745	8 848 637
Summa långfristiga skulder		8 191 745	8 848 637
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	649 892	642 892
Leverantörsskulder		992 168	481 537
Skatteskulder		3 191	0
Övriga skulder		38 078	62 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	297 939	253 594
Summa kortfristiga skulder		1 981 268	1 440 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 703 037	57 395 390

PS

 ELL
 MANS
 W

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	10-20 år	10-20 år
Cykelförråd	10 år	10 år
Takrenovering	40 år	40 år
Övriga standardförbättringar	10-20 år	10-20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 150 296	2 091 273
Årsavgifter - lokaler	28 068	24 637
Hyror bostäder	180 570	197 015
Hyror lokaler momspliktiga	0	5 867
Hyror lokaler	205 633	292 009
Hyror parkering	140 093	111 600
Hyror garage	8 496	16 992
Hyror förråd	46 275	45 225
Kabel-TV intäkter	60 810	84 240
Trappstädnings-/Städavgifter	30 500	23 500
Öresutjämning	114	118
	2 850 855	2 892 475

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	14 050
Övriga intäkter	4 641	6 125
	4 641	20 175

PS kan
MN
off
A.M.
7c
SS
ca

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	24 625	25 519
	Städning entreprenad	96 971	107 089
	Städning enligt beställning	0	3 625
	Mattvätt/Hyrmattor	33 314	32 798
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 750
	Gemensamma utrymmen	6 634	150
	Gård	24 122	7 553
	Serviceavtal	1 491	0
	Förbrukningsmateriel	1 790	1 329
	Störningsjour och larm	0	1 332
	Brandskydd	750	0
	Fordon	1 406	2 858
		191 103	195 004
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 500	0
	Tvättstuga	5 913	4 156
	Entré/trapphus	0	10 663
	Lås	6 846	5 776
	VVS	10 760	4 584
	Elinstallationer	12 720	50 765
	Hiss	0	1 038
	Balkonger/altaner	1 081	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 747
	Skador/klotter/skadegörelse	1 765	0
	Vattenskada	2 063	0
		42 648	91 729
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	52 663
	Källare	0	22 285
	Entré/trapphus	131 352	37 764
	Stambyte	26 834	4 016 752
	Mark/gård/utemiljö	118 288	0
		276 474	4 129 464
	Taxebundna kostnader		
	El	75 174	68 945
	Värme	712 728	717 874
	Vatten	126 560	121 873
	Sophämtning/renhållning	93 379	92 130
	Grovsopor	4 600	8 028
		1 012 441	1 008 850
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 990	75 473
	Självrisk	22 000	0
	Kabel-TV	53 389	88 151
		157 379	163 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 475	108 232
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 791 520	5 696 902

PS
JA
Kull
MN
i.A.P.
SS
20
M

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 375	3 750
	Tele- och datakommunikation	770	363
	Juridiska åtgärder	0	131 306
	Inkassering avgift/hyra	3 400	6 050
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	12 250
	Föreningskostnader	0	4 664
	Styrelseomkostnader	80	448
	Fritids- och trivselkostnader	1 801	882
	Förvaltningsarvode	120 412	117 049
	Administration	3 221	9 670
	Korttidsinventarier	0	7 945
	Konsultarvode	23 206	99 267
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 340
	Övriga driftskostnader	0	925 000
		176 855	1 324 983

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 561	148 250
	Sociala kostnader	28 141	46 579
		117 702	194 829

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	517 034	517 034
	Förbättringar	597 977	597 977
		1 115 011	1 115 011

Handwritten notes:
 PS
 ST
 Kull
 ASN
 A.H.
 7c
 55
 M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 832 305	63 832 305
	Utgående anskaffningsvärde	63 832 305	63 832 305
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 834 157	-7 719 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 115 011	-1 115 011
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 949 168	-8 834 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 883 137	54 998 148
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 878 000	34 878 000
	Taxeringsvärde mark	20 396 000	20 396 000
		55 274 000	55 274 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 200 000	53 200 000
	Lokaler	2 074 000	2 074 000
		55 274 000	55 274 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 875 396	0
		1 875 396	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	71 920	71 889
	Skattefordran	0	52
	Klientmedel hos SBC	868 684	2 318 705
	Fordringar	0	3 096
		940 604	2 393 742
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 708 722	1 553 961
	Reservering enligt stadgar	331 644	331 644
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 700 000	-176 883
	Vid årets slut	340 366	1 708 722

PS
JA
Kull
MN
SBC
AH
ZC
W

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,900 %	4 641 637	5 291 529	2020-09-30
Handelsbanken	1,200 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	3,010 %	2 200 000	2 200 000	2025-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 841 637	9 491 529	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-649 892	-642 892	
		8 191 745	8 848 637	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 592 177 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	23 172 000	23 172 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	17 568	16 157
Sociala avgifter	5 520	5 076
Ränta	5 867	0
Avgifter och hyror	268 984	232 361
	297 939	253 594

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

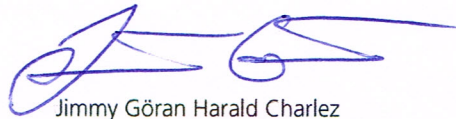
Under 2018 utförs rörstambyte (el, ws och avlopp) på Anhaltsvägen 39 A-B.

*193 kan AM. n
MKS 2
la
St*


Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 26/2 2018

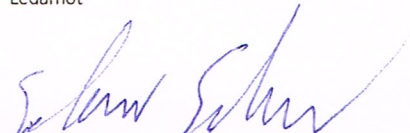
Karl Peter Bergvik
Ledamot



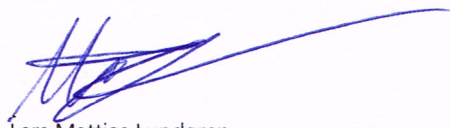
Jimmy Göran Harald Charlez
Ledamot



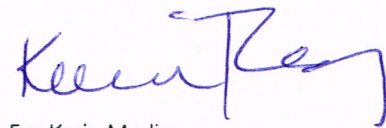
Aram Michael Hellstadius
Ledamot




Sebastian Daniel Clisby Johansson
Ledamot



Lars Mattias Lundgren
Ledamot



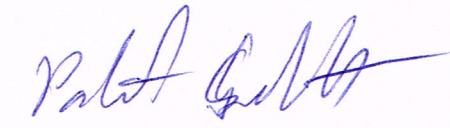
Eva Karin Modig
Ledamot



Martin Erik Ole Naess
Ledamot

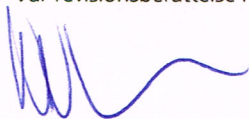


Eva Liselotte Rahmqvist
Ledamot



Patrik Johan Sundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2018



Bo Jonsson
Extern revisor



Staffan Hasselsköld
Intern revisor

KUH
SS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen 1&2
Org. nr 769607-5261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen 1&2 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktorn 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen 1&2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kullen 1&2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/2-18

Bo Jonsson

Auktoriserad revisor