

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullen 1 o 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Jimmy Charlez	Ledamot
Gustav Erik Dahlberg	Ledamot
Carl Andreas Edfast	Ledamot
Eva Karin Modig	Ledamot
Martin Erik Ole Naess	Ledamot
Eva Liselotte Rahmqvist	Ledamot
Agnes Wennström Jansson	Ledamot

Erik Daniel Näsman Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Charlez, Gustav Erik Dahlberg, Eva Karin Modig, Martin Erik Ole Naess och Erik Daniel Näsman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

GD KN KM
AE AW JC ✓
* U

Revisorer

Bo Jonsson
Staffan Hasselsköld

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

MAZARS SET Revisionsbyrå AB

Valberedning

Cecilia Jonsson
Michael Mittelton

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullen 1	2003	Sollentuna
Kullen 2	2003	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

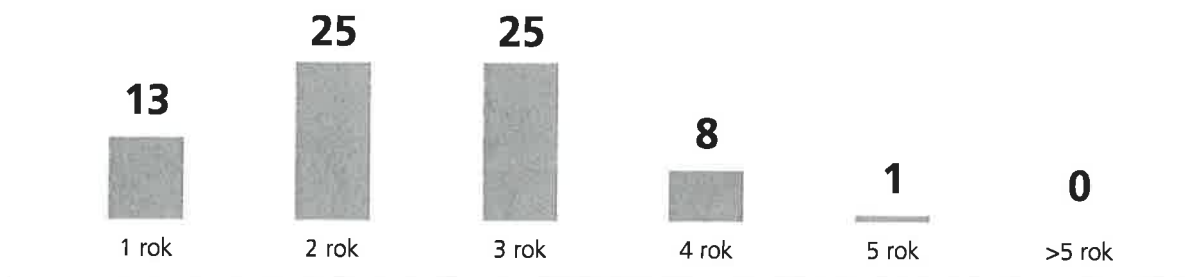
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 014 m², varav 4 685 m² utgör lägenhetsyta och 329 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



GD
MW
AW
AE
li
w
w

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	7 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	12 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
Förråd 1B	5 m ²	1 år

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
VVC-pump för att öka vattentemperatur	2019	Avslutat under 2019
Ny sopsorteringsstation	2019	Avslutat under 2019
Byggnation av 2 st pergola vid uteplatser	2019	Avslutat 2019, donation
Relining av huvudstam i bottenplatta 1A-B och 41-47	2019	Slutförs under 2020
Åtgärd av fuktskada vid gavel Anhaltsvägen 47	2018 - 2019	Avslutat 2019
Byte av cirkulationspump och expansionskärl för värmesystemet i Undercentralen	2018	Avslutat under 2018
ordningsställande av ny placering av trädgådsmaterialscontainer	2018 - 2019	Avslutat Vår 2019
Anläggning av rabatter Anhaltsvägen 39A-B	2018	Avslutat under 2018
Ny vägbom Anhaltsvägen 47	2018	Avslutat under 2018
Häckplantering Snickarevägen 3A-B, baksida	2018	Avslutat under 2018
Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen	2017	Avslutat under 2017
Trädgallring	2017	Avslutat under 2017
Rörstamsbyte samtliga lägenheter: El, avlopp och vatten	2016 - 2019	Avslutat under 2019
Sophus och förrådscontainer	2013	Avslutat under 2013

Handwritten signatures and initials:
 KU KUL W
 AN JC GD
 AS a H

Utfört underhåll - fortsättning	År	Kommentar
Omläggning av tak	2012 - 2014	Avslutat under 2014
Utvändiga cykelförråd	2010 - 2015	Avslutat
Säkerhetsdörrar	2010 - 2020	Pågående arbete
Tvättstuga Snickarevägen 1B	2007	Avslutat under 2007
Tvättstuga Anhaltsvägen 47	2006	Avslutat under 2006
Kabel TV via Com Hem	2005	Avslutat under 2005
Utbyte av källardörrar	2005	Avslutat under 2005
Bredband via Sollentuna Energi	2005	Avslutat under 2005
Konvertering av tidigare lokaler till Bostadsrättslägenheter. Per 2019, 17 st.	2003 - 2020	Pågående arbete
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fönster Snickarevägen 1A, sydlig gavel	2020	Beräknas till kvartal 2-3
Byte av altandörrar på 2 balkonger i vindsplan	2020	Beräknas till kvartal 1-2
Tryckstegringspumpar för att öka vattentryck	2020	Beräknas till kvartal 1
Fortsatt underhåll av fönster och balkongdörrar	2021	

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	MK Trädgård
Teknisk förvaltning kontorstid	LEDA Fastighetsservice
Teknisk förvaltning jour	BK Fastighetsservice
Hysesmattor	Berendsen
Tvättstugor	AT Drift
Juridisk Rådgivning	Bostadsrätterna

KW KW W
AW Ju AD
AE JT

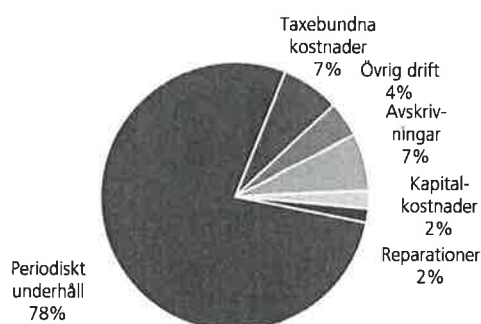
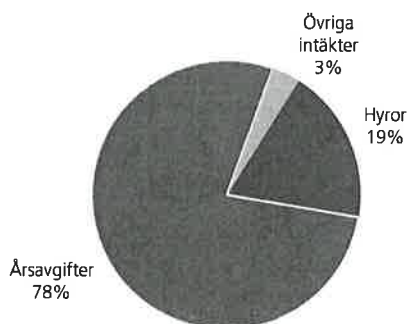
Föreningens ekonomi

Nya lån har tagits via SHB för att finansiera det pågående stambytet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 863 861	868 684
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 155 551	3 068 393
Finansiella intäkter	49	58
Minskning kortfristiga fordringar	0	400
Medlemsinsatser	2 300 000	4 350 647
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000	5 485 108
Ökning av kortfristiga skulder	41 162	0
	10 496 761	12 904 606
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 986 314	6 629 291
Finansiella kostnader	333 298	331 332
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 238 826
Ökning av kortfristiga fordringar	13 964	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	709 980
	14 333 576	8 909 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 027 046	4 863 861
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 836 815	3 995 177

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Handwritten notes:
 AW Ju GDS
 ST a

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Se kommentarer under utfört underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 3 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	523	509	495
Hyror/m ² hyresrättsyta	696	783	488	626
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 317	3 165	2 067	2 219
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	149	145	141	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	65	57	62
Soliditet (%)	64	75	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 214	-4 956	-633	-5 731
Nettoomsättning (tkr)	3 137	3 057	2 851	2 892

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 685 m² bostäder och 329 m² lokaler.

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	43 917 871	486 374	0	43 431 497
Upplåtelseavgifter	22 594 407	1 813 626	0	20 780 781
Fond för yttre underhåll	391 100	390 564	-395 000	395 536
S:a bundet eget kapital	66 903 378	2 690 564	-395 000	64 607 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 679 018	-390 564	-4 561 311	-13 727 143
Årets resultat	-12 214 317	-12 214 317	4 956 311	-4 956 311
S:a ansamlad förlust	-30 893 335	-12 604 881	395 000	-18 683 454
S:a eget kapital	36 010 043	-9 914 317	0	45 924 360

Handwritten notes:
Kull 1 o 2
AS AW JG GD
H. U

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 214 317
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 288 454
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 564
summa balanserat resultat	-30 893 335

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

391 100
-30 502 235

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

Handwritten notes:
AW
li
Kull
JL
GD
ST

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 137 493	3 056 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 058	11 751
Summa rörelseintäkter		3 155 551	3 068 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 660 082	-6 244 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 006	-262 879
Personalkostnader	Not 6	-90 227	-122 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 050 304	-1 064 139
Summa rörelsekostnader		-15 036 618	-7 693 430
RÖRELSERESULTAT		-11 881 068	-4 625 037
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 298	-331 332
Summa finansiella poster		-333 249	-331 274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 214 317	-4 956 311
ÅRETS RESULTAT		-12 214 317	-4 956 311

AE *KAW* *KW* *n*
AW *JL* *GD*
ll *JH*

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	54 882 915	55 933 219
Summa materiella anläggningstillgångar	54 882 915	55 933 219
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 886 415	55 936 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 030	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 106 900	4 935 781
Summa kortfristiga fordringar	1 112 930	4 935 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 112 930	4 935 781
SUMMA TILLGÅNGAR	55 999 345	60 872 500

AE AW JC GD
u JH u

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 512 278	64 212 278
Fond för yttre underhåll	Not 11	391 100	395 536
Summa bundet eget kapital		66 903 378	64 607 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 679 018	-13 727 143
Årets resultat		-12 214 317	-4 956 311
Summa fritt eget kapital		-30 893 335	-18 683 454
SUMMA EGET KAPITAL		36 010 043	45 924 360
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 326 745	13 456 853
Summa långfristiga skulder		19 326 745	13 456 853
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	869 892
Leverantörsskulder		201 445	280 127
Skatteskulder		1 800	4 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	459 312	336 560
Summa kortfristiga skulder		662 557	1 491 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 999 345	60 872 500

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 ianspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	10-20 år	10-20 år
Cykelförråd	10 år	10 år
Takreovering	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

	2019	2018
Årsavgifter	2 425 147	2 334 870
Årsavgifter - lokaler	30 875	30 173
Hyror bostäder	175 953	180 570
Hyror lokaler	197 812	201 750
Hyror parkering	162 707	156 200
Hyror förråd	54 975	52 350
Kabel-TV intäkter	54 735	53 685
Trappstädnings-/Städavgifter	14 000	25 500
Avgift andrahandsuthyrning	21 313	21 543
Öresutjämning	-23	2
	3 137 493	3 056 642

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	18 058	11 751
	18 058	11 751

AE
AW 7C 5D
li

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 900
	Snöröjning/sandning	67 500	32 600
	Städning entreprenad	87 214	85 138
	Mattvätt/Hyrmattor	23 180	26 147
	Myndighetstillsyn	0	4 200
	Gemensamma utrymmen	3 366	4 759
	Gård	16 612	16 274
	Serviceavtal	1 555	1 504
	Förbrukningsmateriel	126	7 571
	Brandskydd	500	0
	Fordon	1 428	1 836
		201 481	185 929
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 969
	Tvättstuga	8 652	5 779
	Lås	16 248	9 179
	VVS	27 859	15 844
	Elinstallationer	4 344	3 029
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 764
	Vattenskada	198 627	3 094
		255 730	42 658
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	53 750	0
	Sophantering/återvinning	144 616	0
	Entré/trapphus	87 000	105 176
	Stambyte	11 518 884	4 223 533
	Värmeanläggning	0	50 000
	Elinstallationer	60 525	0
	Mark/gård/utemiljö	25 625	306 370
		11 890 400	4 685 079
	Taxebundna kostnader		
	El	90 514	107 432
	Värme	749 317	735 196
	Vatten	150 499	137 696
	Sophämtning/rehållning	82 068	97 692
		1 072 398	1 078 016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 481	85 283
	Kabel-TV	55 508	54 280
		129 989	139 563
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 084	112 993
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 660 082	6 244 238

sen kull n
 AE AW 7c GB
 H u

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 062	10 687
	Juridiska åtgärder	7 500	0
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	14 750
	Föreningskostnader	2 455	1 926
	Styrelseomkostnader	435	474
	Fritids- och trivselkostnader	2 006	2 891
	Förvaltningsarvode	128 878	124 950
	Administration	10 685	8 255
	Konsultarvode	56 605	91 636
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 460
		236 006	262 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 840	90 823
	Löner	0	2 928
	Sociala kostnader	19 387	28 423
		90 227	122 174

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	554 108	517 034
	Förbättringar	496 196	547 105
		1 050 304	1 064 139

AE AW 2 G D
H K

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 946 526	63 832 305
	Nyanskaffningar	0	3 114 222
	Utgående anskaffningsvärde	66 946 526	66 946 526
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 013 307	-9 949 168
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 050 304	-1 064 139
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 063 611	-11 013 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 882 915	55 933 219
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 094 000	34 878 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	20 396 000
		65 094 000	55 274 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	53 200 000
	Lokaler	1 094 000	2 074 000
		65 094 000	55 274 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	79 854	71 920
	Klientmedel hos SBC	1 027 046	4 863 861
		1 106 900	4 935 781
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	395 536	340 366
	Reservering enligt stadgar	390 564	331 644
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-395 000	-276 474
	Vid årets slut	391 100	395 536

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,900 %	3 991 745	3 991 745	2020-09-30
Handelsbanken	1,800 %	2 000 000	2 000 000	2020-01-03
Handelsbanken	3,010 %	2 035 000	2 035 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,430 %	4 500 000	4 500 000	2020-03-27
Handelsbanken	1,180 %	1 800 000	1 800 000	2020-01-09
Handelsbanken	1,800 %	5 000 000	0	2020-03-02
Summa skulder till kreditinstitut		19 326 745	14 326 745	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-869 892	
		19 326 745	13 456 853	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 326 745 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 172 000	23 172 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	32 200	70 312
Sociala avgifter	10 117	22 092
Ränta	15 607	11 084
Avgifter och hyror	261 898	233 072
Stambyte	139 490	0
	459 312	336 560

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambytet hann inte bli helt klart, relining av huvudstam i bottenplattan, Snickarevägen 1 A och B samt Anhaltsvägen 41-47, utförs april 2020.

Ombyggnad av lokal till två stycken lägenheter efter tidigare stämmobeslut och erhållet bygglov. Planeras att slutföras under kvartal två 2020.

Ombildning av 1st hyresrätt till bostadsrätt, planerad att säljas av föreningen under kvartal ett 2020.

Handwritten notes in blue ink: "AN 72 GD", "KBE", "H", "L", "U", "V".

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 2 / 2 2020



Jimmy Charlez
Ledamot



Gustav Erik Dahlberg
Ledamot



Carl Andreas Edfast
Ledamot



Eva Karin Modig
Ledamot



Martin Erik Ole Naess
Ledamot

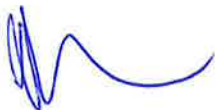


Eva Liselotte Rahmqvist
Ledamot

Agnes Wennström Jansson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 2 2020



Bo Jonsson
Extern revisor



Staffan Hasselsköld
Intern revisor

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 2019.

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 2019 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 6 feb. 2020

Bo Jonsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 480 000	2 425 147	2 425 000
Årsavgifter - lokaler	30 000	30 875	30 500
Hyror bostäder	133 000	175 953	180 000
Hyror lokaler	197 000	197 812	199 000
Hyror parkering	168 000	162 707	159 000
Hyror förråd	55 000	54 975	52 000
Kabel-TV intäkter	53 000	54 735	54 000
Trappstädnings-/Städavgifter	25 000	14 000	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	21 313	20 000
Öresutjämning	0	-23	0
Övriga intäkter	0	18 058	0
	3 161 000	3 155 551	3 144 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-60 000	-67 500	-35 000
Städning entreprenad	-89 000	-87 214	-87 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-23 180	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-150 000	0	0
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-25 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 366	-3 000
Gård	-16 000	-16 612	-15 000
Serviceavtal	-2 000	-1 555	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-126	-3 000
Brandskydd	0	-500	-1 000
Fordon	-4 000	-1 428	-4 000
	-362 000	-201 481	-211 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-30 000
Tvättstuga	-25 000	-8 652	-10 000
Entré/trapphus	-4 000	0	-4 000
Lås	-3 500	-16 248	-3 500
VVS	-5 000	-27 859	-5 000
Elinstallationer	-20 000	-4 344	-5 000
Fasad	-170 000	0	0
Balkonger/altaner	-150 000	0	-75 000
Vattenskada	0	-198 627	-110 000
	-392 500	-255 730	-242 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-40 000	0	-40 000
Gemensamma utrymmen	0	-53 750	0
Sophantering/återvinning	0	-144 616	0
Entré/trapphus	-160 000	-87 000	-120 000
Stambyte	-938 000	-11 518 884	-12 500 000
Elinstallationer	0	-60 525	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-25 625	0
	-1 158 000	-11 890 400	-12 660 000

AW 2/2 GD

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-90 514	-105 000
Värme	-800 000	-749 317	-743 000
Vatten	-138 000	-150 499	-140 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-82 068	-98 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-1 138 000	-1 072 398	-1 091 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-74 481	-86 000
Kabel-TV	-53 000	-55 508	-54 000
	-128 000	-129 989	-140 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 148	-110 084	-115 000
	-110 148	-110 084	-115 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 500	-5 062	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-7 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 375	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 455	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-435	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 006	-1 000
Förvaltningsarvode	-132 000	-128 878	-127 000
Administration	-10 000	-10 685	-2 000
Konsultarvode	-120 000	-56 605	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 580	-7 000
	-291 500	-236 006	-200 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-10 000	0	-13 607
Styrelsearvode	-133 600	-51 812	-95 250
Övriga arvoden	0	-19 028	0
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-19 387	-33 745
	-188 600	-90 227	-142 602
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-611 000	-554 108	-518 000
Förbättringar	-497 000	-496 196	-562 000
	-1 108 000	-1 050 304	-1 080 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 876 748	-15 036 618	-15 882 102
RÖRELSERESULTAT	-1 715 748	-11 881 068	-12 737 602
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-423 000	-333 298	-445 208
	-423 000	-333 249	-445 208
RESULTAT	-2 138 748	-12 214 317	-13 182 810

Handwritten notes:
 AE AW ? C GD
 H L