

Årsredovisning 2020

Brf Kullavägen

Org nr 769616-6771



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullavägen, med säte i Upplands Väsby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Vilunda 6:50 & 20:83 i Upplands Väsby.

Föreningen består av 41 bostadslägenheter samt 41 p-platser varav 19 p-platser med motorvärmarruttag. Den totala boarean (BOA) uppgår till 2 636 kvm. Markareal för tomten uppgår till 5 758 kvm. Byggnaden uppfördes 1993.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget TryggHansa, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kari Palo (Ordförande)
	Mats Eriksson
	Magnus Bergman
	Kelly Hussein
	Freddy Duran
Suppleanter	Aryan Shokari
	Erik Thunberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (elva) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Tom Ackeberg Lars Lejdeby
----------------	------------------------------

Revisorer

Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå AB
Intern revisor är Eva-Lena Björk.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall uppgå till två prisbasbelopp (94 600 kr) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 februari 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet år 2020.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 022 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 800 000 kr och markvärdet 9 222 000 kr. Värdeår är 1993.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll - genomfördes i samtliga fastigheter i februari 2020. En fastighet blev underkänd, vilket medförde en del merarbeten och injusteringar under våren. Arbetet försenades på grund av pandemin (Covid-19), men fastigheten godkändes i juni 2020.

Kompletterande elarbete har under året utförts av Borgens El AB vid bland annat p-platsen vid Kullavägen 12, vid förråd, soprum och gavlar. Arbetet har innefattat installation av ny LED-belysning på dessa platser för att öka tryggheten och visibiliteten.

Utökad källsortering infördes under år 2020 med bland annat glas, tidningar och pappersförpackningar. Källsorteringen innebär att antalet kärl för restsopor har kunnat minskas.

Energideklaration med tillhörande inspektion och dokumentering utfördes i samtliga fastigheter under året. Resultatet innebär en fortsatt översyn av ventilationen, undercentraler mm. i syfte att optimera energiförbrukningen i föreningen.

En del förbättrande asfaltarbeten genomfördes vid vissa avloppsbrunnar och parkeringar. Mer omfattande trädgårdsarbeten utfördes också av externa leverantörer, eftersom dessa inte hade kunnat göras av de boende själva.

Stampsolning i samtliga lägenheters kök och badrum genomfördes i början av september 2020.

Radonmätning i ett representativt antal lägenheter påbörjades i december 2020, helt i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens och Boverkets rekommendationer. Mätningarna beräknas avslutas i februari 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (50) medlemmar. Under året har en medlem tillträtt samt två medlemmar utträtt ur föreningen vid en (tre) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 991	1 990	1 981	1 988	2 022
Resultat efter finansiella poster	-337	-249	-12	-474	-502
Soliditet (%)	54,44	54,78	54,80	52,71	48,59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,39	1,22	0,82	1,28
Fastighetslån/kvm (kr)	6 287	6 325	6 364	7 666	7 701
Årsavgifter/kvm (kr)	610	609	609	674	674

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 596 500	4 764 588	854 742	-5 269 713	-249 124	20 696 993
Disposition av föregående års resultat:			-61 062	-188 062	249 124	0
Årets resultat					-336 827	-336 827
Belopp vid årets utgång	20 596 500	4 764 588	793 680	-5 457 775	-336 827	20 360 166

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 457 775
årets förlust	-336 827
	-5 794 602
behandlas så att avsättning yttre fond	82 938
i ny räkning överföres	-5 877 540
	-5 794 602

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 991 148	1 990 292
Övriga rörelseintäkter		7 105	7 049
Summa rörelseintäkter		1 998 253	1 997 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 376 632	-1 262 787
Övriga externa kostnader	4	-191 479	-213 466
Personalkostnader		-116 505	-118 537
Avskrivningar		-419 097	-419 097
Summa rörelsekostnader		-2 103 713	-2 013 887
Rörelseresultat		-105 460	-16 546
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 367	-232 578
Summa finansiella poster		-231 367	-232 578
Resultat efter finansiella poster		-336 827	-249 124
Årets resultat		-336 827	-249 124

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 159 865	36 549 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	233 037	262 167
Summa materiella anläggningstillgångar		36 392 902	36 811 999
Summa anläggningstillgångar		36 392 902	36 811 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 394	28 173
Summa kortfristiga fordringar		61 394	28 173
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		943 342	943 013
Summa kassa och bank		943 342	943 013
Summa omsättningstillgångar		1 004 736	971 186
SUMMA TILLGÅNGAR		37 397 638	37 783 185

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 361 088	25 361 088
Fond för yttre underhåll		793 680	854 742
Summa bundet eget kapital		26 154 768	26 215 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 457 775	-5 269 713
Årets resultat		-336 827	-249 124
Summa fritt eget kapital		-5 794 602	-5 518 837
Summa eget kapital		20 360 166	20 696 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 820 125	16 571 625
Summa långfristiga skulder		9 820 125	16 571 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 751 500	101 500
Leverantörsskulder		71 196	64 785
Skatteskulder		113 557	54 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	281 094	293 770
Summa kortfristiga skulder		7 217 347	514 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 397 638	37 783 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 607 700	1 607 700
P-plats och garage	86 700	85 845
Hysesintäkter, bostäder	296 748	296 747
	1 991 148	1 990 292

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	45 846	12 393
Städkostnader	89 793	96 714
Trivselåtgärder	2 995	0
Snöröjning/sandning	41 836	46 308
Serviceavtal	40 383	41 001
Hisservice/besiktning	26 055	8 569
Radonmätning	17 551	0
Reparationer	86 696	83 236
Reparation vattenskada	27 625	0
Planerat underhåll	129 854	144 769
Hissreparationer	1 736	21 335
Fastighetsel	150 378	151 838
Uppvärmning	409 953	423 879
Vatten och avlopp	97 348	90 425
Avfallshantering	65 059	60 586
Försäkringskostnader	48 621	42 425
OVK-besiktning	17 619	0
Kabel-tv	28 701	28 294
Bredband	7 272	7 272
Förbrukningsinventarier	0	200
Förbrukningsmaterial	40 895	3 543
Övriga kostnader	416	0
	1 376 632	1 262 787

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	58 589	56 457
Telefoni	1 780	1 616
Trycksaker	1 160	0
Hemsida	0	1 000
Föreningsgemensamma kostnader	4 608	6 136
Revisionsarvode	43 000	42 500
Ekonomisk förvaltning	53 096	51 299
Bankkostnader	3 446	3 233
Konsultarvoden	7 425	0
Upprättande av energideklaration	16 875	0
Underhållsplan	0	49 625
Övriga kostnader	1 500	1 600
	191 479	213 466

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 352 585	34 352 585
Mark	6 567 976	6 567 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 920 561	40 920 561
Ingående avskrivningar	-4 370 729	-3 980 762
Årets avskrivningar	-389 967	-389 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 760 696	-4 370 729
Utgående redovisat värde	36 159 865	36 549 832

Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	790 697	499 400
Inköp	0	291 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 697	790 697
Ingående avskrivningar	-528 530	-499 400
Årets avskrivningar	-29 130	-29 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-557 660	-528 530
Utgående redovisat värde	233 037	262 167

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 731	20 998
Kabel-TV	7 204	7 175
Serviceavtal	34 459	0
	61 394	28 173

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,560	2023-10-30	9 921 625	10 023 125
Stadshypotek	1,130	2021-10-30	6 650 000	6 650 000
Kortfristig del			-6 751 500	-101 500
			9 820 125	16 571 625

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 101 500 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 650 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	13 143	10 393
Värme	52 357	54 129
Revision	35 000	32 000
Ränta	6 262	6 262
Städning	0	8 163
Förutbetalda avgifter och hyror	174 332	182 823
	281 094	293 770

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 101 000	23 101 000
	23 101 000	23 101 000

Upplands Väsby 2021-

Kari Palo
Ordförande

Mats Eriksson

Magnus Bergman

Kelly Hussein

Fredy Duran

Vår revisionsberättelse har lämnats

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Eva-Lena Björk
Intern revisor