



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2047.
- 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 1999-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hanna Carlzon	Ordförande
Jenny Farmare	Ledamot
Susan Schack Jørgensen	Ledamot
Daniel Ståhlberg	Ledamot
Ilda Xibri	Ledamot

Mårten Persson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Filip Karlsson	
Katrine Konar	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hägerberget 57	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

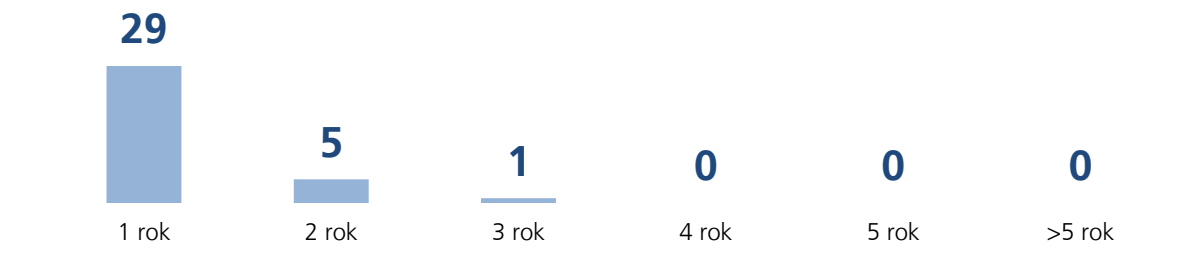
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 846 m², varav 1 596 m² utgör lägenhetsyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Utbildning för vuxna	250 m ²	2026-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandtätning	2020	För att återställa brandcellsgränser
Ersatt flertalet radiatorer	2020	I enlighet med underhållsplanen ersätts radiatorerna vid behov
Trapphus, entré och hiss	2019	Målning, mattbyte
Byte torktumlare	2018	I tvättstugan
genomgång av ventilation	2017	Några ytterligare ventiler i fönster i ett antal lägenheter
Genomgång av fasader för ev. åtgärd	2017	Inget akut renoveringsbehov
Rensning av luftkanaler	2016 - 2017	Kanaler i kök och badrum
Hissreparation	2016	Hissdörr
Renovering av ytterdörr	2016	Målning och byte av lister
Klottersanering	2015	Målat hela nedre delen av fasaden
Upprustning av gården	2015	Ny lampa samt tätning av dörr
Hissreparation	2015	Upptagning av nödöppningshål
Lagat trappräcken	2015	De var lösa...
Renovering av fönster	2015 - 2016	Fönster mot innergården plus plan 5
OVK-besiktning	2015	Hela huset - nio år sedan sist
Reparation av säkerhetsdörrar	2015	Genomgång av samtliga lägenheter
Utbyte av gammal tvättmaskin	2015	I tvättstugan
Stamspolning	2015	Hela huset - sex år sen sist
Lagning och polering av trapphuset	2015	Samt ny matta i hissen på köpet
Klottersanering	2014	
Tätning av läckande rör	2014	I tvättstugan
Byte av läckande radiator	2014	Lägenhet 3
Renovering av lägenhet	2013	Hyresrätt som skulle säljas
Gammal fukt-/ventilationsskada	2013	I lägenhet 1501
Renovering av fönster	2012	Ej fönster mot innergården, förutom plan 5.
Renovering av dörrar	2012	
Injustering av värme	2011	Komplettering av UC-byte
Byte av undercentral	2010	
Renovering av lokal	2010	Utfördes av ny hyresgäst; FEI
Nytt ytskikt på gård	2010	
Renovering av balkong	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme, värmestammar och radiatorer	2020	Energieffektiviseringsåtgärder undersöks varpå åtgärder kommer vidtas.
Hiss	2021	
Omputsning fasad	2022	
Tegelpannor, papp, stuprör	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

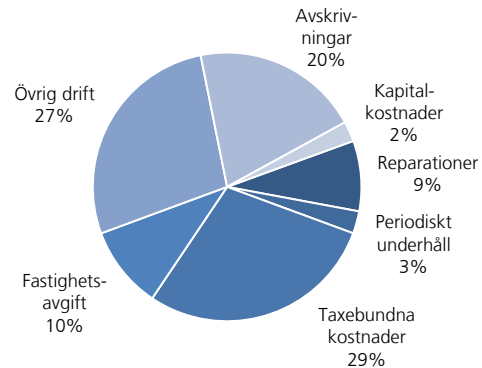
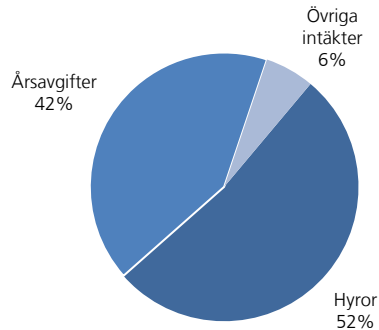
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kameralförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 436 300	1 801 464
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 699 138	1 638 712
Finansiella intäkter	17	42
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 432
Ökning av kortfristiga skulder	0	21 563
	1 699 155	1 669 749
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 062 090	1 288 942
Finansiella kostnader	33 848	45 970
Minskning av långfristiga skulder	0	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	32 508	0
	1 128 447	2 034 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 007 009	1 436 300
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	570 708	-365 163

*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 1 429 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 2020 har ett systematiskt brandskyddsarbete initierats. Detta inleddes av att brandsäkra Norden AB genomförde brandskyddsbesiktning av befintligt byggnadstekniskt-, brandtekniskt- och organisatoriskt brandskydd enligt gällande BBR och Lag om skydd mot olyckor. I enlighet med rekommendationer har brandtätning gjorts för att återställa brandcellsgränser samt minska eventuell brandgasspridning. Därtill har utrymningsmöjligheterna i fastigheten förbättrats och det har säkrats att samtliga lägenheter innehar fungerande brandvarnare.

Under det gångna året har en energideklaration utförts. Baserat på den information som uppkom vid genomförandet av deklARATIONEN har en omfattande utredning av värmefördelningen i fastigheten påbörjats i samråd med Stockholm Exergi AB. Målet med utredningen och senare åtgärder är en jämnare fördelning av värme i huset samt att uppnå en mer kostnadseffektiv och miljövänlig energiförbrukning.

Enligt underhållsplanen skulle värme, värmestammar och radiatorer bytas under 2020 baserat på ålder. I enlighet med tidigare undersökning och styrelsebeslut har radiatorerna ersatts i mån av behov. Detta planerade underhåll följs upp kontinuerligt och undersöks i samband med de energieffektiviseringsåtgärder som utreds.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	458	468	467
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 986	2 873	2 379	2 368
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 319	1 319	1 813	2 144
Elkostnad/m ² totalyta	11	15	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	154	162	164	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	25	27	27
Soliditet (%)	93	92	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	326	23	258	228
Nettoomsättning (tkr)	1 673	1 639	1 566	1 557

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 596 m² bostäder och 250 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	19 809 658	0	0	19 809 658
Upplåtelseavgifter	9 784 998	0	0	9 784 998
Fond för yttre underhåll	2 876 761	210 898	-332 418	2 998 281
S:a bundet eget kapital	32 471 417	210 898	-332 418	32 592 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 173 923	-210 898	355 631	-2 318 656
Årets resultat	326 379	326 379	-23 213	23 213
S:a ansamlad förlust	-1 847 544	115 481	332 418	-2 295 443
S:a eget kapital	30 623 873	326 379	0	30 297 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	326 379
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 963 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 898
summa balanserat resultat	-1 847 544

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

37 527
-1 810 017

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 673 279	1 638 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 859	0
Summa rörelseintäkter		1 699 138	1 638 712
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-831 111	-1 071 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 452	-157 703
Personalkostnader	Not 6	-57 527	-59 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 837	-280 629
Summa rörelsekostnader		-1 338 928	-1 569 571
RÖRELSERESULTAT		360 210	69 141
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 848	-45 970
Summa finansiella poster		-33 831	-45 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		326 379	23 213
ÅRETS RESULTAT		326 379	23 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	31 024 639	31 298 768
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	2 708
Summa materiella anläggningstillgångar		31 024 639	31 301 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 024 639	31 301 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 033 567	1 462 858
Summa kortfristiga fordringar		2 033 567	1 462 858
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 162	4 162
Summa kassa och bank		4 162	4 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 037 729	1 467 020
SUMMA TILLGÅNGAR		33 062 368	32 768 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 594 656	29 594 656
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 876 761	2 998 281
Summa bundet eget kapital		32 471 417	32 592 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 173 923	-2 318 656
Årets resultat		326 379	23 213
Summa fritt eget kapital		-1 847 544	-2 295 443
SUMMA EGET KAPITAL		30 623 873	30 297 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 041 196	2 041 196
Summa långfristiga skulder		2 041 196	2 041 196
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		76 146	137 883
Skatteskulder		5 785	3 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	315 368	287 959
Summa kortfristiga skulder		397 299	429 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 062 368	32 768 497

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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	133 år	133 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	708 296	708 296
Hyror bostäder	78 613	78 613
Hyror lokaler	811 258	777 393
Bredbandsintäkter	30 960	30 960
Värmeintäkter	44 164	43 465
Öresutjämning	-12	-15
	1 673 279	1 638 712

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	25 859	0
	25 859	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	45 000	45 000
	Städning enligt beställning	0	1 200
	Hissbesiktning	1 890	0
	Myndighetstillsyn	0	7 670
	Serviceavtal	2 586	2 585
	Förbrukningsmateriel	1 418	4 888
	Brandskydd	13 208	0
		64 102	61 343
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 180	0
	Entré/trapphus	5 983	10 605
	Lås	0	1 603
	VVS	88 126	28 565
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 566
	Ventilation	6 140	0
	Elinstallationer	5 723	12 916
	Fönster	0	3 781
	Skador/klotter/skadegörelse	1 313	2 063
		115 465	72 099
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	332 418
	VVS	37 527	0
		37 527	332 418
	Taxebundna kostnader		
	El	20 003	28 593
	Värme	284 168	298 889
	Vatten	53 652	42 889
	Sophämtning/renhållning	29 696	19 573
	Grovsopor	7 811	0
		395 330	389 944
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 898	31 748
	Kabel-TV	6 150	6 073
	Bredband	43 064	43 064
		82 112	80 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 575	134 755
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	831 111	1 071 444
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 469
	Föreningskostnader	1 536	1 638
	Styrelseomkostnader	4 500	3 187
	Fritids- och trivselkostnader	1 453	0
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	129 020	127 056
	Administration	3 785	2 782
	Konsultarvode	13 814	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 070
		173 452	157 703

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 775	45 501
	Sociala kostnader	13 752	14 294
		57 527	59 795
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	99 744	99 744
	Förbättringar	174 385	174 385
	Inventarier	2 708	6 500
		276 837	280 629
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 289 835	35 289 835
	Utgående anskaffningsvärde	35 289 835	35 289 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 991 067	-3 716 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 129	-274 129
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 265 196	-3 991 067
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 024 639	31 298 768
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 536 000	11 536 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 856 000	21 856 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		65 856 000	65 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 200 000	57 200 000
	Lokaler	8 656 000	8 656 000
		65 856 000	65 856 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 500	11 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 500	11 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 500	-11 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 500	-11 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 500	32 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 500	32 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 792	-23 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 708	-6 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 500	-29 792
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 708
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 720	30 720
	Klientmedel hos SBC	2 002 847	1 432 138
		2 033 567	1 462 858
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 998 281	2 813 843
	Reservering enligt stadgar	210 898	210 898
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-332 418	-26 460
	Vid årets slut	2 876 761	2 998 281

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,350 %	1 255 000	1 255 000	2024-10-16
Nordea	2,150 %	786 196	786 196	2023-10-18
Summa skulder till kreditinstitut		2 041 196	2 041 196	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 041 196	2 041 196	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 041 196 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 400 000	11 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	6 958	6 958
Avgifter och hyror	297 160	281 001
Städning entreprenad	11 250	0
	315 368	287 959

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En omfattande utredning av värmefördelningen i fastigheten påbörjades under 2020 i samråd med Stockholm Exergi AB. Detta arbete kommer fortlöpa under 2021 med avsikt att vidta åtgärder för att uppnå en jämnare fördelning av värme i huset samt en mer kostnadseffektiv och miljövänlig energiförbrukning.

Klagomål om buller från fasta installationer inkom 2020-12-29, detta har resulterat i en utredning och att åtgärder för att minska bullernivån planeras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 3 2021



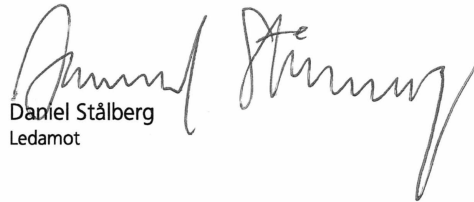
Hanna Carlzon
Ordförande



Jenny Farmare
Ledamot



Susan Schack Jørgensen
Ledamot




Daniel Ståhlberg
Ledamot



Ilda Xibri
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2021



Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen, org.nr. 769604-6098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 iverkliga 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 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 revisionsmed 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16/3 2021



.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se