

Brf Kulan 1

Org nr 769608-4784

Årsredovisning 2019

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - kassaflödesanalys | 10 |
| - noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kulan 1, byggdes ursprungligen 1938 och renoverades 1997. Fastigheten ägdes tidigare av Åke Sundvall Bygg & Fastighetsaktiebolag. Brf Kulan 1 övertog fastigheten 2003. Föreningen registrerades 2002-06-20 och den ekonomiska planen registrerades 2003-10-27. Fastigheten är belägen på Smedsbacksgatan 1 i Stockholm i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 2 parkeringsplatser för bostadsrättshavare samt 8 parkeringsplatser för lokalhyresgäst.

Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kök,
16 st 2 rum och kök,
16 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 848 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 688 m² enligt taxeringsbesked

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB och lokalvården har skötts av Ren Standard i Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Aktiviteter

Följande större renoveringar har gjorts i fastigheten:

- 1997 Rörstambyte kök, bad och WC
Renovering fasad och balkonger
Elstambyte
- 2006 Byte av ytterfönster
Nytt expansionskärl
Radonmätning
- 2007 Ombyggnad fjärrvärmecentral
Nya radiatorventiler
Renovering yttertak
Ytrenovering i källare och tvättstugor

- 2008 Hissrenovering
Nya torkskåp i tvättstugorna
- 2009 Ventilationsgenomgång, OVK-besiktning och energideklaration
Nytt tak ovanpå ICA:s utbyggnad
Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan
Sotning av öppna spisar
Restaurering av väggmålning i entré
- 2010 Gruppavtal med Comhem för TV och telefoni tecknat för perioden
augusti 2010 - juli 2013
Obligatorisk brandskyddskontroll av eldstäder
Brandsläckare installerad på vind och i källare
Ny mangel i tvättstugan
- 2011 Ombyggnad av sophiss
Stamspolning har genomförts
Byte trapphusbelysning till armaturer med inbyggd rörelsedetektor
Trädbeskrning har utförts
- 2011 Röklucka reparerad
Brandsläckare och brandvarnare installerade i trapphuset
- 2012 Yta för cykelparkering har iordningställts med plattor
Alla vindsfönster, 9 st, har bytts ut
Soprummet har byggts om
- 2013 Nya planteringar framför huset
Långsiktig underhållsplan har framtagits
Gruppavtal med Comhem för bredband, TV och telefoni tecknat för perioden
augusti 2013-juli 2016
- 2014 Golv i källarplan målat
Ny platsättning utanför entrén
- 2015 OVK-besiktning utförd
Kontrollbesiktning av alla lägenheter utförd
Brandskyddet inspekterat
Omförhandlat avtal med ICA
- 2016 Gruppavtal med Comhem för bredband, TV och telefoni förlängt t.o.m. juli 2018
Tvätt av balkonger
Balkongbesiktning
Plåttak målning - påbättring
Brandskyddskontroll med kamera inspektion
Inspektion av Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- 2017 ICA:s ytterdörr på baksidan har bytts

- 2018 Fiberinstallation i alla lägenheter
Ny platsättning utanför ICA-entrén
Nya staket på framsidan
Ombyggnad av cykelparkering
- 2019 Nya armaturer och nödbelysning i trapphuset
Nya bärlinor till hissarna

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov långsiktigt. Översyn av planen görs varje år.

Planerade underhållsåtgärder de närmaste åren:

| År | Åtgärd | Beräknad kostnad |
|-----------|------------------------------------|-------------------------|
| 2020: | Anläggning av grillplats | 100 000 kr |
| 2020: | Omplantering på framsidan av huset | 40 000 kr |
| 2020: | Färdigställande av cykelparkering | 100 000 kr |
| 2021: | Tvättstugeutrustning | 200 000 kr |
| 2021: | Balkongbesiktning | 50 000 kr |
| 2022: | Ny gruppstyrning av hissarna | 500 000 kr |
| 2025: | Entrédörr och källardörr | 100 000 kr |

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är, för år 2019, 1 377 kr per bostadslägenhet. Dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort amorteringar om 3 000 000 kr på lånen under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella situationen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-21 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|-------------------|---------------------|
| Ordinarie | Helen Tronstad | Ledamot, ordförande |
| | Anneli Kastrup | Ledamot, |
| | Johanna Persson | Ledamot, |
| | Fredrik Göransson | Ledamot, (Avgått) |
| | Tove Gram | Ledamot. |

| | |
|-----------|---------------|
| Suppleant | Olof Wesström |
| | Johnny Wijk |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

| | |
|-----------|--------------------------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCooper |
|-----------|--------------------------------|

| | |
|--------------|-------------|
| Valberedning | Eva Näslund |
| | Johan Alm |

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-07-12.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 3 809 | 3 588 | 3 752 | 3 746 | 3 681 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 740 | 557 | 808 | 359 | 483 |
| Kassalikviditet | % | 175 | 378 | 63 | 264 | 279 |
| Soliditet | % | 73 | 70 | 66 | 65 | 64 |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta | kr | 782 | 782* | 782 | 782 | 782 |
| Värmekostnad per kvm totalyta | kr | 135 | 131 | 137 | 148 | 139 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta | kr | 18 | 21 | 19 | 22 | 12 |
| Elkostnad per kvm totalyta | kr | 13 | 13 | 13 | 15 | 17 |
| Fastighetslån per kvm totalyta | kr | 6 787 | 7 636 | 8 767 | 9 050 | 9 332 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 1,11 | 1,22 | 1,43 | 2,69 | 2,68 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

*Föreningen hade en avgiftsfri månad under året, vilket inte tagits hänsyn till här.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| | <u>Insatser, uppl.avgifter</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 57 309 987 | 4 545 622 | 4 349 664 | 557 376 | 66 762 649 |
| För. av insatser/upplåtelseavgifter | | | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 324 000 | -324 000 | | |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Omföring av föregående års resultat | | | 557 376 | -557 376 | |
| Årets resultat | | | | 739 910 | 739 910 |
| Belopp vid årets utgång | 57 309 987 | 4 869 622 | 4 583 040 | 739 910 | 67 502 559 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 583 040 |
| Årets resultat | 739 910 |
| | <hr/> |
| kronor | 5 322 950 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 403 200 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 4 919 750 |
| | <hr/> |
| kronor | 5 322 950 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2019 | 2018 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 808 948 | 3 575 246 |
| Övriga rörelseintäkter | | 84 000 | 86 900 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 892 948 | 3 662 146 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 891 825 | -1 838 195 |
| Övriga externa kostnader | | -225 270 | -217 560 |
| Personalkostnader | 4 | -116 998 | -111 651 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -602 676 | -590 364 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 836 769 | -2 757 770 |
| Rörelseresultat | | 1 056 179 | 904 376 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 887 | 7 473 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -321 156 | -354 473 |
| Summa finansiella poster | | -316 269 | -347 000 |
| Resultat efter finansiella poster | | 739 910 | 557 376 |
| Årets vinst | | 739 910 | 557 376 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 90 562 944 | 91 165 620 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 90 562 944 | 91 165 620 |
| Summa anläggningstillgångar | | 90 562 944 | 91 165 620 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 16 128 | 21 951 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 210 399 | 227 678 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 226 527 | 249 629 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | 1 966 655 | 3 292 189 |
| Summa kassa och bank | | 1 966 655 | 3 292 189 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 193 182 | 3 541 818 |
| Summa tillgångar | | 92 756 126 | 94 707 438 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 54 516 989 | 54 516 989 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 792 998 | 2 792 998 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 869 622 | 4 545 622 |
| Summa bundet eget kapital | | 62 179 609 | 61 855 609 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 4 583 040 | 4 349 664 |
| Årets vinst | | 739 910 | 557 376 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 322 950 | 4 907 040 |
| Summa eget kapital | | 67 502 559 | 66 762 649 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 24 000 000 | 27 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 000 000 | 27 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 303 981 | 109 499 |
| Skatteskulder | | 45 624 | 11 968 |
| Övriga skulder | 9 | 89 949 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 814 013 | 823 322 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 253 567 | 944 789 |
| Summa eget kapital och skulder | | 92 756 126 | 94 707 438 |

| Kassaflödesanalys | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | 739 910 | 557 376 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 602 676 | 590 364 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 342 586 | 1 147 740 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 23 103 | 317 |
| Förändring av leverantörsskulder | 194 482 | 15 240 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 114 296 | -65 543 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet | 1 674 467 | 1 097 754 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark | 0 | -369 485 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -369 485 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser | 0 | 867 002 |
| Inbetalda upplåtelseavgifter | 0 | 2 792 998 |
| Förändring av långfristiga skulder | -3 000 000 | -4 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -3 000 000 | -340 000 |
| Årets kassaflöde | -1 325 533 | 388 269 |
| Likvida medel vid årets början | 3 292 189 | 2 903 920 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 966 656 | 3 292 189 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tidigare har byggnaden skrivits av enligt en 40-årig annuitetsplan men fr.o.m. år 2014 skrivs byggnaden av enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstid har tillämpats:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 130 år |
| Fiber | 30 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 537 286 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3536).

Genomsnittlig skuldränta definieras som räntekostnad i förhållande till utgående fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 228 616 | 2 042 800 |
| Hyror lokaler | 1 526 560 | 1 466 416 |
| Hyror parkeringar | 26 400 | 25 850 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 20 324 | 28 152 |
| Övriga intäkter | 7 048 | 12 028 |
| Summa | 3 808 948 | 3 575 246 |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 291 078 | 282 430 |
| Periodiskt underhåll | 248 903 | 308 000 |
| Fastighetsskötsel/städning/larmtjänst | 102 814 | 99 384 |
| Uppvärmningskostnad | 477 680 | 464 399 |
| Rengöring ventilation, brandskydd | 18 007 | 7 918 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 62 108 | 73 765 |
| Elavgifter | 46 231 | 46 798 |
| Renhållning | 57 824 | 64 296 |
| Snöröjning | 40 802 | 26 194 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 6 326 | 3 991 |
| Fastighetsförsäkringar | 64 083 | 70 068 |
| Försäkring övrigt | 50 378 | 36 118 |
| Tv, bredband, telefoni | 183 463 | 149 267 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 242 128 | 205 568 |
| Summa | 1 891 825 | 1 838 196 |

Not 4 Personalkostnader

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 94 600 | 93 000 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 22 398 | 18 651 |
| Summa | 116 998 | 111 651 |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 75 345 453 | 74 975 968 |
| Årets anskaffningar | 0 | 369 485 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärde | 75 345 453 | 75 345 453 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 479 833 | -6 889 469 |
| Årets avskrivning | -602 676 | -590 364 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 082 509 | -7 479 833 |
| Mark | 23 300 000 | 23 300 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa bokfört värde | 90 562 944 | 91 165 620 |
| Taxeringsvärde byggnader | 58 400 000 | 55 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 76 000 000 | 52 800 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 134 400 000 | 108 000 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 119 000 000 | 96 000 000 |
| Lokaler | 15 400 000 | 12 000 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 52 000 000 | 52 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 52 000 000 | 52 000 000 |

Not 7 Kassa och bank

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Nordea | 1 312 770 | 1 129 681 |
| SBAB | 653 885 | 2 162 508 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | 1 966 655 | 3 292 189 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| | <u>Ränta</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u> |
|----------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| SBAB | 0,620% | 2 000 000 | 3-mån |
| SBAB | 0,600% | 2 000 000 | 3-mån |
| Stadshypotek | 0,641% | 3 000 000 | 2020-06-12 |
| SBAB | 1,860% | 7 000 000 | 2020-11-20 |
| Stadshypotek | 0,740% | 5 000 000 | 2022-06-01 |
| Stadshypotek | 1,260% | <u>5 000 000</u> | 2022-06-01 |
| Summa fastighetslån | | 24 000 000 | |

Not 9 Övriga skulder

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Momsskuld | 89 949 | 0 |
| Summa | 89 949 | 0 |

Stockholm 2020-

Helene Tronstad

Anneli Kastrup

Johanna Persson

Johnny Wijk

Tove Gram

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor