

Årsredovisning

för

Brf Kullen i Solna

769601-8840

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för Brf Kullen i Solna, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2002-02-14 enligt köpekontrakt fastigheten Befästningskullen 6 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 111 lägenheter, en föreningslokal och en lokal som upplåts med hyresrätt.

Bostadsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 31 st 4 rum och kök
- 23 st 5 rum och kök
- 4 st 6 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 11 406 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 163 634 000 kr varav markvärdet motsvarar 45 803 000kr och byggnadsvärdet 117 831 000 kr.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med UBC Ek För. gällande ekonomisk förvaltning och med SLB Fastighetsservice AB avseende teknisk förvaltning. Vad gäller föreningens hissar finns serviceavtal tecknat med ITK.

Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv. Elleverantör är Energibolaget i Sverige.

Föreningsfrågor

Föreningen hade per den 31 december 2006 175 (184) medlemmar fördelade på 111 lägenheter.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 14 (6) överlåtelser skett till ett snittpris om 26.552 (20.082) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha omfördelat ansvarområden mellan gamla och de fyra nya styrelsemedlemmarna fungerar den löpande verksamheten för Brf Kullen bra. Vi bevakar ständigt våra leverantörer och gör pris- och kvalitetsjämförelser för att värna om föreningens ekonomi och de boendes trivsel. Under verksamhetsåret har totalt 4.000.000 SEK amorterats i två omgångar på lånet i Nordea med rörlig ränta. 3.000.000 SEK i januari och 1.000.000 SEK i november.

Med bakgrund av att elavtalet följer det rörliga marknadspriset har elkostnaderna under året stigit. En torr sommar gav höga elpriser vilka nu har kommit ner till mer normal nivå efter höstens regn. Kontinuerlig dialog hålls med elleverantören. Nätavgiften har lagts om till en tidstarriff vilket är fördelaktigt för föreningen.

Föreningslokalen har utrustats med möbler och porslin.

Växter och träd har fått en översyn och kompletteringar har gjorts.

Vi har traditionsenligt haft en vinterträff med korvgrillning och glögg serverades vid vår julgran på gården.

Majoriteten av beslutade åtgärder efter Garantibesiktningen är slutförda.

Januari månad 2006 var avgiftsfri för medlemmarna i föreningen.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och inga avgiftshöjningar görs för 2007.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Beslutade förändringar angående skatter och räntebidrag och dess påverkan på föreningens ekonomi

Ett riksdagsbeslut taget den 18 december 2006 innebär några väsentliga förändringar som direkt berör föreningens ekonomi.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 98 267 000 kr. Den procentuella andelen är 30 % vid årets utgång. Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis från januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007- 2011. Föreningens procentuella andel för år 2007 är 20 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om cirka 863 000 kr (för 2006 uppgick räntebidraget till 1 294 176 kr).

Den statliga schablonberäknade inkomstskatten har avskaffats från den 1 januari 2007. Den statliga inkomstskatten uppgick för föreningen till 610 305 kr år 2006.

Nyckeltal

	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	3,84	3,82
Lån per kvm bostadsyta		
vid årets utgång	9 030	9 381
Fastighetens belåningsgrad %	32,4	33,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	541	590

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-05-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Stefan Flender	Ordförande
Olof Lennartsson	Ledamot
Elisabet Aston	Ledamot
Batoul Yazdanian	Ledamot
Ann Ajnefelt	Ledamot
Ingemar Berglund	Suppleant
Pernilla Holm	Suppleant (Avgått p.g.a. flytt)

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/ Robert Holm

Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/ Niklas Jonsson

Valberedning

Adam Jacobsson

sammankallande

Eva-Maria Jacobsson

Tommy Olson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002-01-23.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har sammanlagt tre stycken fastighetslån, två lån är placerade hos Stadshypotek AB och ett lån hos Nordea Hypotek AB, den totala låneskulden uppgick per den 31/12-06 till 103.000.000 kr, lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av tilläggsupplysningarna.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst
årets vinst

1 086 178
75 502
1 161 680

disponeras så att

till yttre fonden reserveras
i ny räkning överföres

353 500
808 180
1 161 680

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

Resultaträkning

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 174 925	6 730 726
Hysesintäkter		1 199 311	949 794
Övriga rörelseintäkter		965 195	814 763
Summa nettoomsättning		8 339 431	8 495 283
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-138 849	-190 431
Driftskostnader	2	-3 530 812	-2 915 317
Administrationskostnader	3	-154 215	-153 803
Personalkostnader		-6 922	-1 280
Fastighetsskatt		-26 340	-26 340
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 857 138	-3 287 171
Avskrivning byggnad		-1 056 789	-1 031 014
Avskrivningar övrigt		-7 852	-7 852
Summa avskrivningar		-1 064 641	-1 038 866
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 417 652	4 169 246
Ränteintäkter		10 809	48 151
Räntekostnader		-4 032 490	-4 090 184
Räntebidrag	4	1 294 176	1 294 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 340	-90
Summa kapitalnetto		-2 731 845	-2 747 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		685 807	1 421 299
Inkomstskatt		-610 305	-603 719
ÅRETS RESULTAT		75 502	817 580

Balansräkning

	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	247 207 352	248 264 141
Mark		67 000 000	67 000 000
Inventarier och maskiner	6	15 706	23 558
Summa materiella anläggningstillgångar		314 223 058	315 287 699
Summa anläggningstillgångar		314 223 058	315 287 699
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		223	134 885
Övriga fordringar		640 512	570 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	333 684	354 664
Avräkningskonto förvaltare		2 242 734	1 488 759
Summa kortfristiga fordringar		3 217 153	2 548 556
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 116	3 000 964
Summa kassa och bank		1 116	3 000 964
Summa omsättningstillgångar		3 218 269	5 549 520
SUMMA TILLGÅNGAR		317 441 327	320 837 219

Balansräkning

Not 2006-12-31 2005-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Insatskapital

189 396 000 189 396 000

Upplåtelseavgift

21 044 000 21 044 000

Föreningens fond för yttre underhåll

353 500 0

Summa bundet eget kapital

210 793 500 210 440 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 086 178 622 098

Årets resultat

75 502 817 580

Summa fritt eget kapital

1 161 680 1 439 678

Summa eget kapital

211 955 180 211 879 678

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

103 000 000 107 000 000

Summa långfristiga skulder

103 000 000 107 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

230 256 237 338

Skatteskulder

1 266 706 1 267 775

Övriga skulder

39 371 25 681

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 949 814 426 747

Summa kortfristiga skulder

2 486 147 1 957 541

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

317 441 327 320 837 219

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

107 000 000 107 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		685 808	1 421 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		1 064 641	1 038 866
Förändring av skatteskuld/-fordran		-611 374	21 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 139 075	2 482 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-668 597	735 860
Förändring av kortfristiga skulder		529 675	-4 337 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 000 153	-1 120 035
Finansieringsverksamheten			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		0	4 120 000
Upptagna lån		-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	4 120 000
Årets kassaflöde		-2 999 847	2 999 965
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		3 000 964	1 000
Likvida medel vid årets slut		1 117	3 000 965

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	20%
Byggnaden skrivs av enligt en 80-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	0,42%

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2006	2005
Reparationer hiss	13 478	2 787
Löpande reparationer	98 056	42 240
Underhåll tvättstuga	16 997	1 220
Trädgårdskostnader	1 868	34 854
Underhåll, övr utg	-14 157	103 399
Hiss, besiktning	8 479	5 932
Hiss, serviceavtal	14 128	0
	138 849	190 432

2 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetsskötsel inkl. lokalvård	165 560	174 057
El	1 491 515	974 756
Uppvärmning	725 077	747 298
Vatten	178 993	223 206
Sophämtning	120 135	121 406
Fastighetsförsäkring	77 548	44 427
Kabel-TV	200 806	83 687
Hyra garage & park	390 000	390 000
Förbruknings invent.	19 093	4 039
Förbrukningsmaterial	19 310	31 028
Städning Entreprenad	128 092	121 413
Städning utöver avtal	14 683	0
	3 530 812	2 915 317

3 Administrationskostnader

	2006	2005
Kreditupplysning	1 979	1 485
Telefon & porto	8 949	10 243
Revisionsarvode	27 351	35 158
Arvode förvaltning	58 340	51 912
Övr förvaltningskost	45 167	51 265
IT-kostnader	1 987	1 940
Föreningsavgifter	1 800	1 800
Gåvor	1 187	0
Lokalhyra	7 455	0
	154 215	153 803

4 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2004-04-30. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 4,39 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 98 267 000 kr. Den procentuella andelen var vid årets utgång 30 %.

5 Byggnad

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	249 840 000	249 840 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 840 000	249 840 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 575 859	-544 845
Årets avskrivningar	-1 056 789	-1 031 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 632 648	-1 575 859
Utgående redovisat värde	247 207 352	248 264 141
Taxeringsvärden byggnader	117 831 000	117 831 000
Taxeringsvärden mark	45 803 000	45 803 000
	163 634 000	163 634 000

6 Inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 262	39 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 262	39 262
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 704	-7 852
Årets avskrivningar	-7 852	-7 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 556	-15 704
Utgående redovisat värde	15 706	23 558

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntebidrag	219 291	219 291
UBC	0	16 299
Trygg-Hansa	32 725	31 733
Comhem	50 914	48 201
SLB	25 448	24 471
Solna Vatten	0	14 669
Telia	430	0
Levonline	167	0
ITK	4 709	0
	333 684	354 664

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 396 000	21 044 000		622 098	817 580
Disposition av föregående års resultat:			353 500	464 080	-817 580
Årets resultat					75 502
Belopp vid årets utgång	189 396 000	21 044 000	353 500	1 086 178	75 502

9 Långfristiga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Stadshypotek AB 4,03% ffd 070630	32 000 000	32 000 000
Stadshypotek AB 4,73% ffd 090630	43 000 000	43 000 000
Nordea Hypotek AB rörlig ränta	28 000 000	32 000 000
	103 000 000	107 000 000

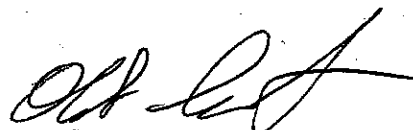
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Sita	4 221	0
Norrenergi	85 639	111 299
SLB	15 689	0
Vattenfall	24 678	0
Telge energi	0	108 455
Energibolaget	84 111	0
Hyr-Tvätt	2 462	0
Upplupna rev.arvoden	28 700	30 000
Upplupna utg.räntor	114 416	78 098
Förskottsbet. intäkt	589 898	98 896
	949 814	426 748

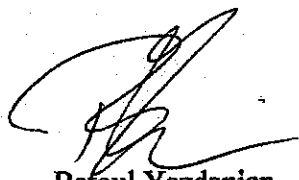
Solna den 12 april 2007



Stefan Flender



Olof Lennartsson



Batoul Yazdanian



Ann Ajnefelt



Elisabet Aston

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2007



Robert Holm
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse**Till föreningsstämman i****Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna**

Org nr 769601-8840

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

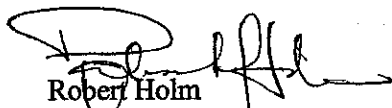
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor