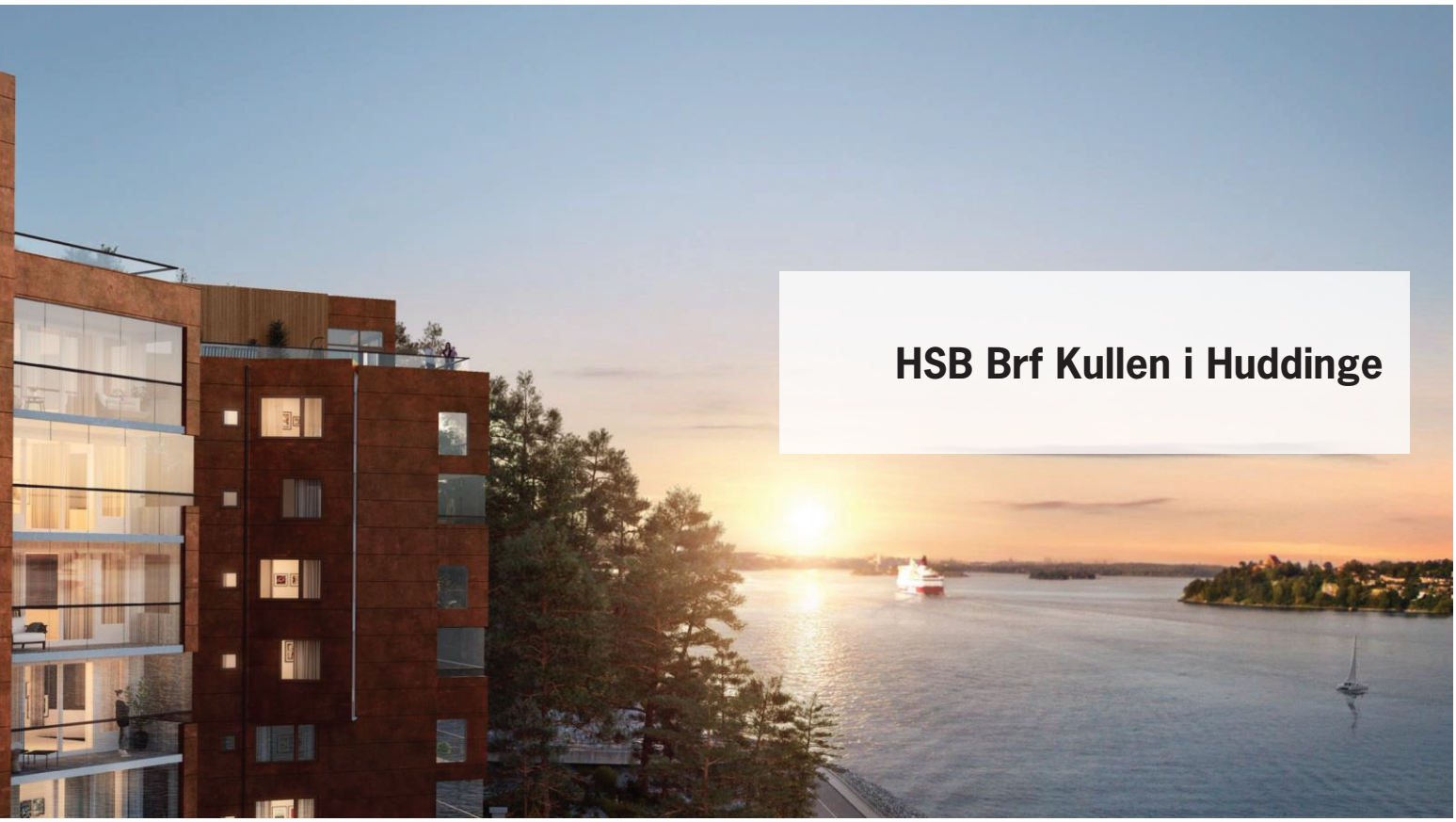


HSB Brf Kullen i Huddinge

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM
Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kullen i Huddinge

Org.nr. 716419-8769

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 januari 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrätts-tillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 5-7 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
471	lägenheter	30 782
420	varav lägenheter, bostadsrätt	27 494
51	varav lägenheter, hyresrätt	3 288
9	lokaler (hyresrätt)	219
227	p-platser/garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-28. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Vid stämman föredrogs, och togs ett första beslut angående antagande av nya stadgar enligt normalstadgar 2011 (version 5) för HSB bostadsrättsföreningar. Stämman beslöt enhälligt att anta de nya stadgarna enligt normalstadgar 2011 (version 5) för HSB bostadsrättsföreningar, med anpassningar i § 11, 17 (p 17), 21, 22, 27, 31 och 32. Beslut nr 2 kommer att fattas vid 2019 års stämma.

Föreningen hade vid årets slut 475 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Annika Klasson	ordförande
Agnieszka Miasko	sekreterare
Anita Gupta	ledamot
Anthony Bokslag	ledamot
Elsa Johansson	ledamot
Güler Gül	ledamot
Lennart Gimbergsson	ledamot
Mirko Radakovic	ledamot
Priya Ranjan Bhakat	ledamot
Svante Björkander	ledamot
Carlos Lilja	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anita Gupta, Anthony Bokslag, Güler Gül, Lennart Gimbergsson, Mirko Radakovic, Priya Ranjan Bhakat och Svante Björkander.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Namn	Annika Klasson	Güler Gül	Agnieszka Miasko	Anita Gupta
Född år	1964	1966	1978	1976
Invald år	2002 suppleant 2003 ordinarie	2016	2017	2013
Befattning	Ordförande	Ledamot	Sekreterare	Ledamot
Diplomerad ledamot	Ja	Ja		Ja

Namn	Anthony Bokslag	Elsa Johansson	Lennart Gimbergsson	Mirko Radakovic
Född år	1990	1976	1946	1991
Invald år	2017	2018	2012	2017
Befattning	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Diplomerad ledamot				

Namn	Priya Ranjan Bhakat	Svante Björkander	Carlos Lilja
Född år	1966	1951	1959
Invald år	2010 suppleant 2011 ordinarie	2016	2018
Befattning	Ledamot	Ledamot	HSB-ledamot
Diplomerad ledamot	Ja		Ja

Revisorer

Revisor har varit Irina Proshenkova, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Kjellberg som ordförande, samt Jonathan Göthlin och Inger Häggström.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Annika Klasson, Svante Björkander och Güler Gül med Lennart Gimbergsson, Anita Gupta och Mirko Radakovic som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Priya Ranjan Bhakat har varit studieorganisatörer under året. Hans uppdrag har varit att se till att samtliga i styrelsen gått de kurser som planerats.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek förening. Renhållning har skötts av Yva Städ.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 323 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Tjänst	*Leverantör*
Fastighetsförsäkring	Folksam
Bostadsrättstillägg	Folksam
Ekonomisk förvaltning	HSB Södertörn
Teknisk Förvaltning	HSB Södertörn
Drift undercentraler, underhållsplan online	HSB Södertörn
Fastighetsskötsel, inre & yttre	HSB Södertörn
Trapp- och lokalstädning	Yva Städ
Entrémattor	Städpoolen
Fastighetsjour, drift-/hisslarm	Securitas Jourmontör
Internetanslutning	Telenor
IP-telefoni	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Inkasso	Alektum Group
Parkeringsövervakning	Q-Park
Vaktbolag	Avarn Security
Sop-/avfallshantering	Södertörns Renhållningsverk
Hisservice	Amsler Hiss
Fastighetsel (elenergi- och nätkostnad)	LOS Energy / Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten och Avlopp

n.y

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- **Belysning över entrépartier**: Belysningen över entrépartierna byttes ut under året och samtidigt målades entrépartierna om.
- **Renovering av balkonger**: Detta projekt påbörjades 2016 men ligger just nu vilande. Det har visat sig att de byggnadsställningar som behövs för detta projekt kostar betydligt mer än förväntat. Vi letar därför efter billigare alternativ innan vi fortsätter med projektet.
- **Brandskyddsåtgärder**: Detta projekt startade 2016 med att vi anlitade Presto för att ta hand om vårt brandskyddsarbete så att det inte blir allt för personberoende. Under 2017 byttes nödbelysnings- samt hänvisningsarmaturer ut. Det har även gjorts en inventering av statusen på våra branddörrar. De dörrar som behöver justeras eller bytas ut kommer att åtgärdas i samband med renoveringen av trapphusen under 2019.
- **Renovering skyddsrum**: Under 2017 påbörjade vi projektet att renovera våra skyddsrum med att försöka hitta alla inventarier som ska finnas där. Inventarierna har hittats hos det kommunala bostadsbolaget HUGE och flyttades tillbaka till oss under 2018. Då skedde även en förbesiktning så att vi vet vad som måste göras för att återställa skyddsrummen till funktionsdugligt skick igen. Detta arbete kommer att ske under 2019.
- **Fönsterbyte**: Under året har de sista fönstren bytts.
- **Dränering:** På grund av återkommande fuktskador har arbetet med att förbättra dräneringen på baksidan 14 Terapivägen 14 påbörjats under året. Arbetet kommer att färdigställas under 2019 då även dräneringen på baksidan av Terapivägen 10 kommer att åtgärdas.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-07-03. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt gården, trapphusen och balkongerna. Det finns även behov av tvätt av fasaden samt målning av socklarna på husen. Samtliga finns med i den framtidsplan samt underhållsplan som styrelsen arbetar efter.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhålls- och framtidsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5- årsperioden enligt följande:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor	Kommentar
2019	OVK	845	
2019	Brandskydd	2 000	
2019	Trapphus	3 000	
2019	Renovering balkonger	1 200	
2020	Trapphus	1 000	
2020	Renovering av gården, etapp 1	11 250	
2021	Renovering av gården, etapp 2	11 250	
2021	Byte maskiner i tvättstugor	3 000	*byts succesivt, med start 2019*
20xx	Stambyte, etapp 1	22 000	
20xx	Stambyte, etapp 2	23 000	
20xx	Injustering värme	800	

OBS! Tidpunkter och kostnader för ovanstående åtgärder är preliminära och kan komma att ändras. För den största åtgärden, stambytet, gäller följande: I samband med de två senaste stam-spolningarna har det gjorts kontroller för att se hur stort behovet av att byta ut stammarna är. Det har visat sig att det inte finns något större behov av byte under de närmaste åren. På grund av den höga kostnaden som är förknippad med ett stambyte så finns åtgärden kvar i listan ovan, dock utan ett specificerat årtal. Det har även visat sig att det inte finns ett behov av injustering av värmen i dagsläget. Även denna åtgärd står dock kvar i listan ovan, utan angivet årtal.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock med stor sannolikhet behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 993 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,0 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Elpriset för den individuella elförbrukningen har varit oförändrad under ett antal år. 2018-01-01 höjdes elpriset till 1,30 kr/kWh. Detta för att anpassa priset så att det bättre stämmer överens med den verkliga elkostnaden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 174 296 989 kr. Under året har föreningen amorterat 2 829 008 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 62 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en ganska stor lånestock vilket gör att förändringar i ränteläget har ganska stor påverkan på ekonomin. För att minska riskerna är lånen fördelade på flera olika banker och olika löptider. Räntenivåerna har under året varit fortsatt låga men när det är dags för budget har styrelsen för vana att vara "pessimistisk" gällande vilken ränta som kommer att gälla framöver. Detta för att minska känsligheten för förändringar i ränteläget.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 471 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetselen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyn har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

Fastighetsel: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2012	1 155 298	4 562	79 147
2013	1 143 712	4 667	77 028
2014	1 130 366	4 272	80 946
2015	1 077 554	4 214	79 567
2016	1 085 680	4 821	77 837
2017	1 042 570 (-8,4%)	4 576 (-1,3%)	77 237 (-0,4 %)
2018	1 000 928 (-12,1%)	4 398 (-5,1%)	75 156 (-3,1%)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions och Infometric. Fjärrvärme; Södertörns Fjärrvärme. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller både föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Medlemsinformation

Under året har 46 (54) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 513 (516).

Redogörelse för hur Koden tillämpas

Vid stämman 2015 beslutades att brf Kullen skulle anta HSBs kod för bostadsrättsförening. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst förening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att föreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”. Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man gjort istället och förklarar varför.

Följande avvikelser finns:

Val av styrelseordförande har 2018 skett i samband med det konstituerande mötet.

Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m² totalyta, kr	1 199	1 165	1157	1141	1142
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 941	1 106	4 148	4 128	5 585
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	1 117	1 095	1 076	1 064	1 063
Sparande till underhåll/investeringar kr/m²	439	336	345	318	346
Energikostnad, kr/m² (el,värme,vatten)	231	229	236	216	228
Vatten/m² totalyta, kr	40	38	36	32	32
Elektricitet/m² totalyta, kr	85	86	91	85	96
Uppvärmning/m² totalyta, kr	106	107	109	100	100
Räntekostnad/m² totalyta, kr	96	121	143	163	178
Belåning /m² totalyta, kr	5 622	5 754	5 793	5 914	5 992
Räntekänslighet *)	6	6	5	6	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	11 788	11 212	11 353	9 854	6 672
Soliditet	22,9 %	19,8 %	18,7 %	17,1 %	14,5 %

*) *Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.*

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsf	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**14 987 075**	**10 840 694**	**11 211 757**	**7 697 334**	**1 106 322**	**45 843 182**
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			6 000 000	-6 000 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-5 423 551	5 423 551		
Balanserad i ny räkning				1 106 322	-1 106 322	
Årets resultat					7 941 167	
Belopp vid årets slut	**14 987 075**	**10 840 694**	**11 788 206**	**8 227 207**	**7 941 167**	**53 784 349**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 227 207
Årets resultat	7 941 167
Summa till stämmans förfogande	**16 168 374**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	-6 000 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 979 262
Balanseras i ny räkning	**12 147 636**

HSB Brf Kullen i Huddinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 170 486	36 119 916
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-18 508 291	-18 503 079
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 119 080	-1 255 239
Utfört underhåll		-1 979 262	-5 423 551
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-648 067	-637 705
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-322 795	-270 922
Avskrivningar		-3 696 537	-3 893 761
Övriga rörelsekostnader		0	-1 320 197
Summa rörelsekostnader		-26 274 032	-31 304 455
Rörelseresultat		**10 896 454**	**4 815 461**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 967	26 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 979 254	-3 735 373
Summa finansiella poster		-2 955 287	-3 709 139
Årets resultat		**7 941 167**	**1 106 322**

HSB Brf Kullen i Huddinge

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	208 367 507	211 932 812
Installationer	Not 9	62 406	193 637
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	510 982	510 982
		208 940 895	212 637 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		208 941 495	212 638 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		624 934	485 390
Avräkningskonto HSB Södertörn		16 019 537	8 347 541
Aktuell skattefordran		7 929	18 291
Övriga fordringar	Not 12	180 747	1 192 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 960 072	3 069 251
		19 793 218	13 113 292
Kassa och bank	Not 14	6 163 271	6 140 907
		6 163 271	6 140 907
Summa omsättningstillgångar		25 956 489	19 254 199
Summa tillgångar		**234 897 984**	**231 892 230**

HSB Brf Kullen i Huddinge

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		14 987 075	14 987 075
Upplåtelseavgifter		10 840 694	10 840 694
Yttre underhållsfond		11 788 206	11 211 757
		37 615 975	37 039 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 227 207	7 697 334
Årets resultat		7 941 167	1 106 322
		16 168 374	8 803 656
Summa eget kapital		53 784 349	45 843 182
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 488 573	141 245 490
		100 488 573	141 245 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	73 808 416	35 880 507
Leverantörsskulder		2 432 773	4 357 956
Fond för inre underhåll		323 424	323 424
Övriga skulder	Not 16	160 293	130 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 900 156	4 110 948
		80 625 062	44 803 559
Summa skulder		181 113 635	186 049 049
Summa eget kapital och skulder		**234 897 984**	**231 892 230**

NY

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 36-116 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Avskrivning Installationer
Avskrivning sker planenligt med 10%, 20%, 33,3% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och livslängd.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 108 305 054 kr.

Konsumtionsavgifter
Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt
Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuid, men anses vara långsiktig.

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	30 562 380	29 963 400
	Årsavgifter elektricitet	1 426 256	1 130 273
	Hyror	4 808 487	4 801 761
	Övriga intäkter	562 571	413 121
	Bruttoomsättning	**37 359 694**	**36 308 555**
	Hyresbortfall	-189 208	-188 639
	Summa nettoomsättning:	**37 170 486**	**36 119 916**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 999 308	3 005 597
	Reparationer	1 865 082	2 224 033
	El	2 622 103	2 648 602
	Uppvärmning	3 286 116	3 296 614
	Vatten	1 240 561	1 165 818
	Sophämtning	1 763 428	1 546 102
	Övriga driftskostnader skötsel	598 814	555 661
	Förvaltningsarvoden	2 268 625	2 287 618
	Snörenhållning	117 233	92 861
	Kabel-TV	226 686	223 124
	Bredband	751 171	750 092
	Fastighetsförsäkring	437 670	362 572
	Övriga driftskostnader	331 495	344 385
		18 508 291	**18 503 079**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	116 941	106 204
	Hyror och arrenden	100 333	383 697
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	496 981	474 325
	Extern revision	22 125	21 788
	Konsultkostnader	144 450	30 975
	Medlemsavgifter	238 250	238 250
		1 119 080	**1 255 239**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	136 500	134 400
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	59 696	48 054
	Revisorsarvode	12 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	43 843	25 760
	Sociala avgifter	70 556	57 508
	Summa förtroendevalda	**322 595**	**270 722**
	Anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Summa anställda	**200**	**200**
	Summa personalkostnader	**322 795**	**270 922**
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2018		
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 603	1 855
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Övriga ränteintäkter	22 363	24 378
		23 967	**26 234**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 978 919	3 733 063
	Räntekostnader kortfristiga skulder	335	2 310
		2 979 254	**3 735 373**

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Anskaffningsvärde byggnad	261 719 808	242 867 782
	Anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655
	Årets investeringar	0	21 160 200
	Årets avyttringar/utrangeringar (fönster)	0	-5 128 300
	Omklassificering från pågående nyanläggning (fönster)	0	2 820 126
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**272 433 463**	**272 433 463**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 500 651	-60 554 849
	Årets avskrivningar	-3 565 305	-3 753 905
	Återföring avskrivning utrangerade fönster	0	3 808 103
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 065 956	-60 500 651
	Bokfört värde	**208 367 507**	**211 932 812**
	Taxeringsvärden för fastigheterna Vårdaren 5-7		
	Byggnad - bostäder	194 000 000	194 000 000
	Byggnad - lokaler	684 000	684 000
		194 684 000	194 684 000
	Mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Mark - lokaler	1 150 000	1 150 000
		66 150 000	66 150 000
	Taxvärde totalt	**260 834 000**	**260 834 000**
Not 9	**Installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	744 438	744 438
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**744 438**	**744 438**
	Ingående avskrivningar	-550 801	-410 944
	Årets avskrivningar	-131 231	-139 856
	Utgående avskrivningar	-682 032	-550 801
	Bokfört värde	**62 406**	**193 637**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående pågående nyanläggningar	510 982	3 331 108
	Omklassificering till byggnad, fönster	0	-2 820 126
	Pågående nyanläggningar	**510 982**	**510 982**
Not 11	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Andel HSB Södertörn	**600**	**600**
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	180 747	102 819
	Övriga fordringar	0	1 090 000
		180 747	**1 192 819**

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald sophämtning	677 535	589 831
	Förutbetald fastighetsförsäkring	611 857	415 270
	Förutbetald kabel-TV och bredband	245 420	244 800
	Förutbetalda förvaltningsavtal	1 156 347	703 833
	Övriga förutbetalda kostnader	268 913	549 576
	Upplupna försäkringersättningar	0	565 941
		2 960 072	**3 069 251**
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14	**Kassa och bank**		
	Swedbank	21 976	21 976
	SBAB	6 141 295	6 118 931
		6 163 271	**6 140 907**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10131952	0,63%	2019-02-13	804 746	29 985
SBAB	10131995	0,63%	2019-02-13	415 027	15 905
SBAB	10132002	1,63%	2021-04-16	15 459 363	594 118
SBAB	60733813	0,61%	2019-01-18	2 171 563	829 697
SEB Banken Bolån	11638368	2,16%	2020-06-28	2 793 542	200 000
Stadshypotek	35442	1,53%	2021-07-30	4 139 206	99 144
Stadshypotek	887047	1,83%	2020-09-30	869 520	20 220
Stadshypotek	963404	2,15%	2019-07-30	4 672 591	49 316
Swedbank	851396036	0,80%	2019-03-28	9 710 162	160 000
Swedbank	854167293	1,97%	2019-09-25	24 081 747	180 000
Swedbank	2655702278	1,56%	2020-10-23	15 693 345	0
Swedbank	2658628728	1,82%	2020-12-22	9 208 488	217 600
Swedbank	2850077237	0,89%	2019-02-25	9 175 000	100 000
Swedbank	2850077245	1,46%	2021-03-25	9 175 000	100 000
Swedbank	851357855	1,62%	2019-11-25	1 369 256	40 000
Swedbank	854157757	1,04%	2019-01-28	20 000 000	0
Swedbank	854257482	1,65%	2022-04-25	44 558 433	177 242
				174 296 989	**2 813 227**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		100 488 573
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		160 230 854
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	65 381 000	65 381 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	**65 381 000**	**65 381 000**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**			
	Mervärdesskatt	120 940	87 595	
	Övriga kortfristiga skulder	39 353	43 129	
		160 293	**130 724**	

HSB Brf Kullen i Huddinge

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	424 013	600 236
	Upplupen el	279 598	268 509
	Upplupen värme	404 908	412 899
	Upplupen sophämtning	7 004	5 578
	Beräknat arvode för revision	21 700	21 700
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 654 757	2 691 057
	Upplupen städning	68 025	68 625
	Upplupen vinterskötsel	40 151	14 825
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 519
		3 900 156	**4 110 948**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

Huddinge, den 30/4-19

Agnieszka Miasko

Anita Gupta

Annika Klasson

Anthony Bokslag

Carlos Lilja

Elsa Johansson

Güler Gül

Lennart Gimbergsson

Mirko Radakovic

Priya Ranjan Bhakat

Svante Björkander

Vår revisionsberättelse har 2019-05-09 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Irina Proshenkova
Av stämman vald revisor

Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen org.nr. 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

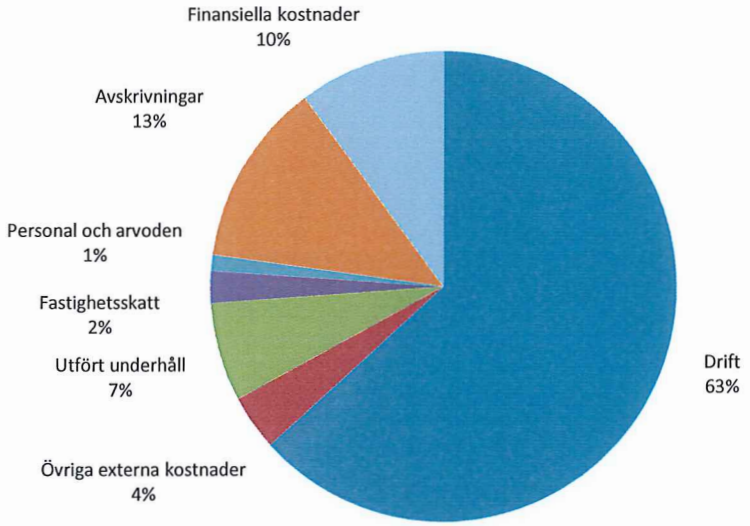
Stockholm den 9 / 5 2019

Daniel Yousif

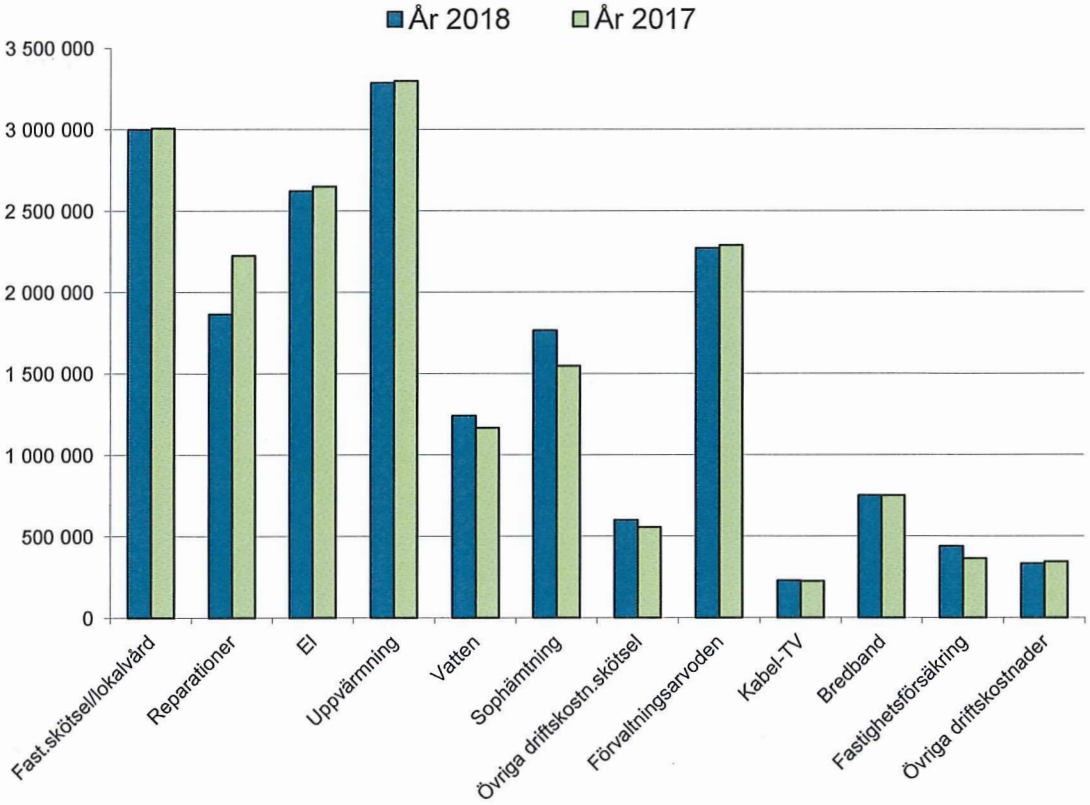
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Irina Proshenkova
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

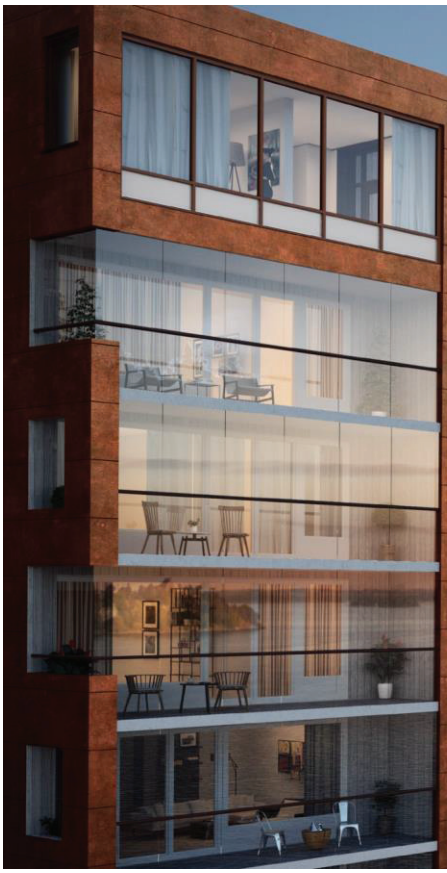
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.