

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kullen Västra 54**

716407-1859

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kullen Västra 54 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-10-17.

#### **Fastighets och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Kullen Västra 54, bebyggdes 1985 av Skanska AB och är belägen i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 41 st lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

2st	ett rum och kök		
19st	två rum och kök		
19st	tre rum och kök		
1st	fyra rum och kök	Total bostadsyta: 2 924m <sup>2</sup>	Total lokalyta: 20m <sup>2</sup>

### Styrelse

Styrelsen under året 2015

Ordförande Mikael Sjögren / Steen Hansen  
Sekreterare Steen Hansen / Lennart Lysell  
Ledamot Robert Johansson / Inger Danielsson  
Ledamot Daniel Janström / Hugo Berg  
Ledamot Lennart Lysell / Fahti Atas

#### Suppleanter

Björn Bergman  
Bo Aurell / Marcus Carlsson

### **Övriga förtroendeposter**

Valberedningen har bestått av

Tomas Larsson  
Peter Möller

### **Revisorer**

Willard Möller, Mazars SET Revisionsbyrå AB

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under 2015 har 4 överlåtelser ägt rum.

### **Fastighetens förvaltning**

Den av årsmötena 2014/2015 valda styrelserna, har efter bästa förmåga förvaltat Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 54. Styrelsen har under mandatperioden 2015 haft 10 ordinarie och 1 extra protokollförda möten.

Rexellent AB har utfört ekonomisk förvaltning samt hanterar även lägenhetsförteckningen.

### **Försäkring:**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till yttre reparationsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

2015 var sista året med Rexellent som förvaltare. Rexellents fastighetsskötare Mattias och tekniska förvaltare Anders slutade båda under året. Detta innebar att styrelsen har hanterat en del uppgifter som normalt utfördes av Rexellent. Från och med 2016-01-01 har styrelsen avtal med Lamaro gällande fastighetsförvaltning.

Januari månad började med en planerad OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll), den blev underkänd. I planeringen inför en ny OVK-besiktning, bestämde sig styrelsen för att byta och modernisera fläktsystemet.

De 30 år gamla installationerna i föreningen börjar bli slitna, därför fortsatte planeringen med utbyte av fjärrvärmesystemets genomsamhetsanläggning inom samfälligheten.

Dessa två stora entreprenader startade i augusti och avslutades i november.

Förhoppningsvis börjar de ekonomiska och miljömässiga förbättringar ge utdelning från 2016.

Entreprenader frestar alltid på för boende i huset men förståelsen för detta har varit stor och tagits med jämnmod.

En nytecknad separat brandförsäkring med Anticimex och ett antal brandkontroller har genomförts. Brandbesiktning sker endast i de gemensamma utrymmena. Beslut togs om brandvarnare och delats ut till alla lägenheterna. Brandsläckare finns numera en i vardera källarplan.

Under våren bytte vi försäkringsbolag från Folksam till Nordeuropa Försäkring. Kostnaden är ungefär densamma, men villkoren är bättre.

En större rensning av gemensamma förråd utfördes i juni med många deltagare. Ramp till soprummet inköptes och installerades. Rengöring av sopkärl och städning av soprum har genomförts.

Mjukplastsortering har införts och är väl nyttjad.

Två stycken altandörrar har bytts och mindre reparationer har utförts i fastigheten och i lägenheterna. Klottrets fiende (saneringsfirma) har därtill gjort ett par insatser i portarna.

Upprustning av gården har emottagits med förtjusning och glädje. Sofiero plantskola har hjälpt till med val av växter som har resulterat i långsiktiga plantor och rimlig skötselnivå.

I augusti 2015 blev lokalen i 21:an ledig. Styrelsen beslutade och genomförde en upprustning av lokalen. En visning av den renoverade lokalen gjordes för intresserade i Brf. En ny hyresgäst flyttade in i januari 2016. Temporära regler fastställdes för sommarens uthyrning. Mer information kommer.

Ny underhållsplan är levererad. Fastigheten har en del brister och förslitningar, men inga större insatser kommer att behövas de närmsta åren. Dock ska ekonomisk styrning av framtida reparationsbehov bli bättre och i samklang med underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att stänga lilla tvättstugan. I tvättstuga 1 har en torktumlare bytts. Framöver blir det på sikt även en ny torktumlare i tvättstuga 2.

Takpannorna mot Fågelsångsgatan har rört på sig våldsamt och farligt under stormarna. Åtgärder för att säkra pannorna är påbörjad, bäge sidorna av taket berörs.

Årets två stora projekt kom nära varandra i tid under hösten, vilket innebar att vår kassabehållning under en period blev låg. Styrelsen har därför tagit en löpande lån på 500 000 kr.

I december genomfördes i vår Brf en uppskattad träff på gården med glögg och tilltugg till mångas glädje.

### Medlemsinformation

Föreningen hade per 2015-12-31 56st medlemmar (51 st per 2014-12-31).

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 944	1 877	1 879	1 971
Resultat efter finansiella poster	-753	-403	-986	-180
Soliditet (%)	8	13	16	22

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	863 943
årets resultat	-752 751
	<b>111 192</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	111 192

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Avgifter och hyror	1	1 944 472	1 874 180
Övriga intäkter		0	2 810
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 944 472</b>	<b>1 876 990</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-2 022 226	-1 516 427
Övriga externa kostnader	3	-133 359	-48 413
Personalkostnader		-1 563	-55 196
Avskrivningar		-348 520	-348 521
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 505 668</b>	<b>-1 968 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-561 196</b>	<b>-91 567</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		163	1 157
Räntekostnader		-191 718	-312 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 555</b>	<b>-311 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-752 751</b>	<b>-403 257</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-752 751</b>	<b>-403 257</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 921 546	12 270 066
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 921 546</b>	<b>12 270 066</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 921 546</b>	<b>12 270 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/kundfordringar		11 714	0
Skattefordringar		15 697	5 729
Övriga fordringar	5	32 800	4 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	99 024	150 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 235</b>	<b>160 681</b>
<b>Bank</b>	7	<b>535 637</b>	<b>691 088</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>694 872</b>	<b>851 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 616 418</b>	<b>13 121 835</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		786 598	786 598
Fond för yttre underhåll		65 834	516 834
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>852 432</b>	<b>1 303 432</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		863 943	816 200
Årets resultat		-752 751	-403 257
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>111 192</b>	<b>412 943</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>963 624</b>	<b>1 716 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 397 500	10 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 397 500</b>	<b>10 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 373	289 478
Övriga skulder		0	3 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	193 921	212 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>255 294</b>	<b>505 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 616 418</b>	<b>13 121 835</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 048 000	18 048 000
		<b>18 048 000</b>	<b>18 048 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar värderas till de värde de beräknas inflyta.

#### Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1985 och är belagd med full fastighetsavgift och fastighetsskatt. Den kommunala fastighetsavgiften avseende bostäder räknas årligen upp med index. För inkomståret 2015 är avgiften 1 243:- per bostadslägenhet, dock höst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt avseende lokaldelen utgör 1% av lokalernas taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2%
Hissombyggnad	4%

Mark skrivs ej av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs med ett belopp av 0,3% av byggnaden enligt föreningens stadgar.

#### Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

## Noter

### Not 1 Avgifter och hyror

	2015	2014
Månadsavgift bostadsrätt	1 718 593	1 639 129
Hysesintäkt lokal	27 000	36 000
Intäkt uppvärmning	198 330	198 601
Påminnelseavgift	550	450
	<b>1 944 473</b>	<b>1 874 180</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	6 334	4 875
Serviceavtal	11 740	16 105
Reparationer	10 635	92 688
Planerat underhåll	1 081 537	429 361
El	73 226	103 323
Värme	281 757	261 625
VA	86 567	98 203
Renhållning	43 559	50 294
Kostnad samfällighet	52 237	92 616
Försäkringar	86 151	49 175
Kabel-TV	55 156	54 556
Telefoni/bredband	0	6 766
Förvaltningsarvode	178 863	194 986
Fastighetsavgift/skatt	53 704	52 637
Övriga fastighetskostnader	760	9 217
	<b>2 022 226</b>	<b>1 516 427</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionskostnad	20 000	20 000
Juridiska kostnader	22 313	0
Kostnader årsmöte	7 104	8 750
Bankkostnader	6 139	3 304
Konsultkostnader	31 250	1 376
Övriga kostnader	46 553	14 983
	<b>133 359</b>	<b>48 413</b>

### Not 4 Byggnad & Mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 927 127	16 927 127
Mark	1 216 480	1 216 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 143 607</b>	<b>18 143 607</b>
Ingående avskrivningar	-5 873 541	-5 525 020
Årets avskrivningar	-348 520	-348 521
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 222 061</b>	<b>-5 873 541</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 921 546</b>	<b>12 270 066</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 234 000	25 234 000
Taxeringsvärden mark	13 040 000	13 040 000
	<b>38 274 000</b>	<b>38 274 000</b>

### Not 5 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	175	4 472
Övriga kortfristiga fordringar	32 625	0
	<b>32 800</b>	<b>4 472</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetald försäkring	27 618	16 691
Förutbetald Kabel-TV	14 080	13 789
Förutbetald värme samfällighet	47 113	120 000
Anticimex	10 213	0
	<b>99 024</b>	<b>150 480</b>

**Not 7 Bank**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Swedbank	535 637	691 088
	<b>535 637</b>	<b>691 088</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	786 598	516 834	816 200	-403 257
års resultat			-403 257	403 257
Avsättning yttre fond		49 000	-49 000	
Ianspråktagande yttre fond		-500 000	500 000	
Årets resultat				-752 751
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>786 598</b>	<b>65 834</b>	<b>863 943</b>	<b>-752 751</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Swedbank			497 500	
Swedbank	2,15	2019-06-19	2 200 000	2 200 000
Swedbank	1,84	2017-06-22	6 500 000	6 500 000
Swedbank	0,723	Rörligt	2 200 000	2 200 000
			<b>11 397 500</b>	<b>10 900 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupet styrelsearvode	0	42 000
Upplupna sociala avgifter	4 430	13 196
Upplupna räntekostnader	2 849	2 821
Förutbetalda hyresintäkter	135 373	139 329
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	36 269	0
	<b>193 921</b>	<b>212 346</b>

Helsingborg

Steen Hansen

*Steen Hansen*

Lennart Lysell

Hugo Berg

Inger Danielsson

Faith Atas

Vår revisionsberättelse har lämnats-

Willard Möller  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå AB