

Årsredovisning

2017

Brf Kungsholms Strand 165

Org nr 769616-9601

Styrelsen för Brf Kungsholms Strand 165 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 140 kvm lokalyta.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-10-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet, Isbrytaren 27 bebyggdes 1929 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-11-27 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 30 lägenheter och 1 lokal, varav 3 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter. Dessutom finns 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1574 kvm Total lokalyta: 140 kvm Total yta: 1714 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Butik	140,0	2018-09-01

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

65

Handwritten signatures and initials, including "JN".

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-18 bestått av:

Ordinarie	Christelle Palm Hussein Al-Saad Hanna Thell Andreas Stace Jonas Nilsson	Ordförande Ordförande, avgått under året Ledamot, avgått under året Ledamot Ledamot
Suppleanter	Hanna Lokrantz Christer Bergman	
Revisorer Ordinarie	Christina Strokirk	
Valberedning	Stefan Hilton	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, samt en extra föreningsstämma. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning och fastighetsskötsel ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB. Under året har nytt avtal med Delagott Förvaltning AB tecknats, där teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning ingår.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts den 2012-12-12
Upprättad underhållsplan finns för 20 år framåt.

I och med det har besiktning i samtliga gemensamma utrymmen och urval av hyreslägenheter gjorts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 90 075 kronor.
Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under året.

Beslut har tagits om installation av säkerhetsdörrar och fiber.
En fuktskada i fasaden på plan 6 har upptäckts.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen inte beviljat några andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

45

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 199	1 190	1 216	1 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	-195	-397	-1 448
Soliditet (%)	90	90	90	89
Kassalikviditet (%)	520	464	600	276

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 252 000	3 508 000	655 394	-4 176 611	-194 896	47 043 887
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			104 127	-104 127		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-194 896	194 896	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-100 928	
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	759 521	-4 475 635	-100 928	46 942 959
Resultatdisposition						

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 475 635
årets förlust	-100 928
	-4 576 563

behandlas så att
reservering till yttre reparationsfond
i ny räkning överföres

104 127
-4 680 690
-4 576 563

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

65

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 199 040	1 190 065
Övriga rörelseintäkter		15 652	30 763
Summa rörelseintäkter		1 214 692	1 220 828
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-832 355	-949 118
Övriga externa kostnader	5	-141 373	-128 619
Personalkostnader	6	-49 437	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 468	-256 468
Summa rörelsekostnader		-1 279 633	-1 393 081
Rörelseresultat		-64 941	-172 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 012	-22 706
Summa finansiella poster		-35 987	-22 643
Resultat efter finansiella poster		-100 928	-194 896
Resultat före skatt		-100 928	-194 896
Årets resultat		-100 928	-194 896

U5

All
JN @

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 308 907	50 565 375
Summa materiella anläggningstillgångar		50 308 907	50 565 375
Summa anläggningstillgångar		50 308 907	50 565 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	412 045	346 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 564	90 728
Summa kortfristiga fordringar		499 609	437 178
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 214 269	1 128 968
Summa kassa och bank		1 214 269	1 128 968
Summa omsättningstillgångar		1 713 878	1 566 146
SUMMA TILLGÅNGAR		52 022 785	52 131 521

63

Handwritten signature and initials.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 760 000	50 760 000
Yttre reparationsfond		759 521	655 394
Summa bundet eget kapital		51 519 521	51 415 394
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 475 635	-4 176 611
Årets resultat		-100 928	-194 896
Summa fritt eget kapital		-4 576 563	-4 371 507
Summa eget kapital		46 942 958	47 043 887
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 750 000	4 750 000
Summa långfristiga skulder		4 750 000	4 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 014	74 766
Skatteskulder		3 348	1 938
Övriga skulder	12	9 316	16 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	211 149	244 135
Summa kortfristiga skulder		329 827	337 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 022 785	52 131 521

U3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

65

JN (JN) @

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	165 180	163 796
Hysesintäkter lokaler	230 820	228 132
Hysesintäkter garage och p-platser	48 000	53 097
Årsavgifter bostäder	731 724	731 724
Hysesbortfall / rabatter	0	-10 000
Debiterade avgifter	23 316	23 316
Övriga ersättningar och intäkter	3 600	4 140
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 052	11 979
Försäkringsersättningar	0	14 644
	1 214 692	1 220 828

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	90 075	34 025
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	99 902
	90 075	133 927

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	104 317	100 478
Besiktning / Serviceavtal	28 854	7 275
Yttre skötsel / Snöröjning	35 159	46 747
Fastighetsel	39 618	33 084
Uppvärmning	257 683	276 816
Vatten	43 634	41 698
Sophämtning	50 460	45 034
Fastighetsförsäkring	61 311	59 319
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	83 502
Kabel-TV / Internet	10 746	10 366
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	62 770	61 360
Arvode teknisk förvaltning	47 728	49 513
	742 280	815 192

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	47 073	17 214
Revisionsarvode	13 778	19 008
Förvaltningsarvode	67 332	51 727
Övriga externa tjänster/kostnader	1 800	12 557
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 390	28 113
	141 373	128 619

63

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	37 618	44 800
Sociala avgifter	11 819	14 076
	49 437	58 876

Föreningen har ej haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 505 829	22 505 829
Ingående anskaffningsvärden mark	29 761 000	29 761 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 266 829	52 266 829
Ingående avskrivningar	-1 701 454	-1 444 986
Årets avskrivningar	-256 468	-256 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 957 922	-1 701 454
Utgående redovisat värde	50 308 907	50 565 375
Taxeringsvärden byggnader	15 024 000	15 024 000
Taxeringsvärden mark	28 108 000	28 108 000
	43 132 000	43 132 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	8 478	5 012
Andra kortfristiga fordringar	0	6 295
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	403 567	335 143
	412 045	346 450

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 245	50 662
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 319	40 067
65	87 564	90 729

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB Bolån	0,960	2018-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB Bolån	0,65	Rörligt	2 750 000	2 750 000
			4 750 000	4 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 750 000 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	9 316	16 795
65	9 316	16 795

Handwritten signatures and initials:
Cred
JW

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	45 500	44 800
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 076
Upplupna räntekostnader	1 346	1 327
Förskottsbetalda hyror/avgifter	86 701	112 289
Upplupna uppvärmningskostnader	38 735	35 908
Upplupna elavgifter	3 586	3 273
Upplupna renhållningsavgifter	3 098	3 010
Upplupna reparationer och underhållskostnader	2 887	14 952
Beräknat arvode för revision	15 000	14 500
	211 149	244 135

Stockholm den

12/4 - 18



Christelle Palm
Ordförande




Jonas Nilsson

Andreas Stace



Min revisionsberättelse har lämnats . 19/4 2018



Christina Strokirk
Auktoriserad revisor

