

BRF Kungsholms strand 165

Org.nr: 769616-9601

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kungsholms strand 165, organisationsnummer 769616-9601, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2009

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2009

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 140 kvm lokalyta.

Försäkring

Fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Försäkring

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande

Christelle Palm

Ledamot

Cecilia Berninger

Suppleant

Christer Bergman

Suppleant

Hanna Lokrantz

Ledamot

Martin Johansson avgått som medlem 2021-10-18

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Extern

Christina Strokirk

Strix Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daly Ogmaia sammankallande, och Erik Johannes

65

 2 (12)



Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Isbrytaren 27, Stockholm

Föreningens adresser:

Kungsholms strand 165, 112 48 Stockholm

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1940

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	21	961
2 rok	6	482
Summa	27	1 443

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	131

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	140
Totalyta (m²):		1 714

Garage

	Antal platser
	2

65

3 (12)
FR
CB
All

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning och fastighetsskötsel

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2012-07-03

Underhållsplanens tidshorisont: 18 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny torktumlare	2020	
Ny elcentral BV	2020	
Nytt element i lokalen	2020	
Åtgärder av vattenskador	2021	Hyreslägenhet fått nytt golv och renoverade väggar i kök. Berört bostadsrätt under gjordes åtgärder på tak och vägg.
Stampsolning	2022	Planerad under 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration har upprättats

OVK utförd och godkänd

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtits.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

27 bostadsrätter

46 medlemmar vid räkenskapsårets slut

65

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 468	1 342	1 143	1 097
Årsavgifter, tkr	885	825	750	732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-233	-216	-241	-337
Soliditet ¹ , %	88	88	88	89

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	3 530	3 559	3 595	3 326
--------------------	-------	-------	-------	-------

Bostadsrätten, kr

Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 193	4 227	4 270	3 326
---------------------------	-------	-------	-------	-------

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 50 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga förändringar planerade för månadsavgifterna
Stamspolning inbokad 2022

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 252 000	3 508 000	1 071 902	-5 467 357	-216 426	46 148 119
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			104 127	-104 127		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-216 426	216 426	0
Balanseras i ny räkning					-233 368	-233 368
Årets resultat					-233 368	-233 368
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	1 176 029	-5 787 910	-233 368	45 914 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

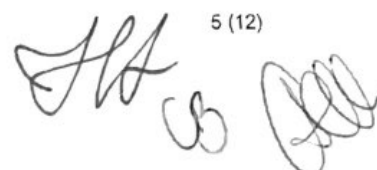
Balanserat resultat	-5 787 910
Årets resultat	-233 368
Totalt	-6 021 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	104 127
Balanseras i ny räkning	-6 125 405
Totalt	-6 021 278

65

5 (12)



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 467 894	1 341 835
Summa Rörelseintäkter		1 467 894	1 341 835
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-914 345	-976 013
Administration och förvaltning	4	-363 083	-149 884
Personalkostnader	5	-63 475	-61 110
Avskrivningar		-320 300	-320 300
Summa Rörelsekostnader		-1 661 203	-1 507 307
RÖRELSERESULTAT		-193 309	-165 472
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 059	-50 954
Summa Finansiella poster		-40 059	-50 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-233 368	-216 426
RESULTAT FÖRE SKATT		-233 368	-216 426
ÅRETS RESULTAT		-233 368	-216 426

63

6 (12)
63

63

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	51 328 834	51 649 134
Summa materiella anläggningstillgångar		51 328 834	51 649 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		51 328 834	51 649 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		73 649	6 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 855	104 007
Summa kortfristiga fordringar		184 504	110 187
Kassa och bank			
Kassa och bank		795 558	812 962
Summa kassa och bank		795 558	812 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		980 062	923 149
SUMMA TILLGÅNGAR			
		52 308 896	52 572 283

63



7 (12)




Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		50 760 000	50 760 000
Fond för yttre underhåll		1 176 029	1 071 902
Summa bundet eget kapital		51 936 029	51 831 902
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 787 910	-5 467 357
Årets resultat		-233 368	-216 426
Summa fritt eget kapital		-6 021 278	-5 683 783
SUMMA EGET KAPITAL		45 914 751	46 148 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 000 000	6 037 500
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 037 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	50 000	62 500
Leverantörsskulder		87 624	67 611
Skatteskulder		8 869	18 686
Övriga skulder		15 386	13 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 266	224 001
Summa kortfristiga skulder		394 145	386 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 308 896	52 572 283

63

 8 (12)
CB 

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången 2018 i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna

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.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,293% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

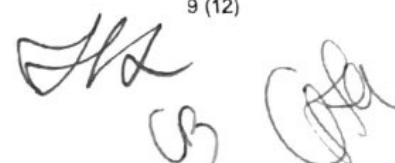
Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Stomme/stomkomplettering	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	885 386	825 018
Hyresintäkter bostäder	174 621	170 435
Hyresintäkter lokaler	314 177	252 948
Hyresintäkter garage och p-platser	54 000	54 000
Kabel-TV	38 520	35 640
Övriga intäkter	1 192	3 794
Totalt nettoomsättning	1 467 895	1 341 836

65

9 (12)



Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Fastighetsel	51 291	40 628
Uppvärmning	289 496	258 147
Vatten och avlopp	52 191	56 518
Sophämtning	58 872	70 438
Sotning	10 725	0
Hiss	8 745	7 579
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	27 801	1 799
Fastighetskötsel	25 532	37 213
Fastighetsstäd	34 567	41 149
Snöröjning/sandning	29 952	9 188
TV	53 439	53 411
Fastighetsförsäkring	80 060	75 664
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 502	81 010
Reparationer	117 173	190 709
Underhåll	0	52 562
Totalt operativ drift och underhåll	914 345	976 013

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	4 949	5 000
Arvode ekonomisk förvaltning	42 439	40 768
Arvode teknisk förvaltning	30 628	32 631
Revisionsarvode	14 210	14 455
Tele- och datakommunikation	2 014	1 932
Försäkringskostnader	226 326	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	19 854	32 293
Konsultarvode	14 260	15 669
Bankkostnader	3 054	3 430
Föreningsomkostnader	50	0
Övriga kostnader	5 301	3 707
Totalt administration och förvaltning	363 083	149 884

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	48 300	46 500
Sociala kostnader	15 175	14 610
Totalt personalkostnader	63 475	61 110

63

10 (12)


Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	24 781 060	24 673 261
Anskaffningsvärde mark	29 761 000	29 761 000
Inköp	0	107 800
Utgående anskaffningsvärden	54 542 060	54 542 061
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 892 927	- 2 572 627
Årets avskrivningar	- 320 300	- 320 300
Utgående avskrivningar	-3 213 227	-2 892 927
Utgående redovisat värde	51 328 833	51 649 134
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 325 000	21 325 000
Taxeringsvärde mark	44 948 000	44 948 000
	66 273 000	66 273 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB31600979	210928	0,53 %	2 000 000	2 000 000
SEB31601002	210928	0,79 %	2 750 000	2 750 000
SEB41680105	220628	0,49 %	800 000	850 000
SEB43505602	221028	0,59 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 050 000	6 100 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-50 000	-62 500
			6 000 000	6 037 500

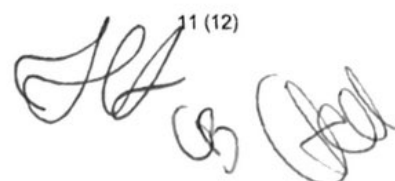
Not 8. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Summa:	11 000 000	11 000 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

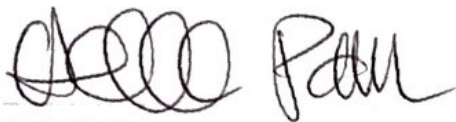
Inga väsentliga händelser.

4

11 (12)


Underskrifter

Stockholm den / 2022



Christelle Palm
Ordförande



Cecilia Berninger
Ledamot



Hanna Lokrantz
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-30



Christina Strokirk

Auktoriserad revisor

