

Årsredovisning

BRF Kungsholms strand 165

769616-9601

Styrelsen för BRF Kungsholms strand 165 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

de JW OS

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 2018-05-03.

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:

Från och med 1 Maj 2019 hyrs hela lokalen om 140 kvm ut till företaget Pixall AB, som bedriver försäljning av restaurerade möbler och upprustade begagnade inredningsdetaljer. Reducerad hyra de första 5 månaderna. Kontraktet har en löptid om 1 år i taget och en uppsägningstid på 9 månader.

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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

LS

DN

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-29 bestått av:

Ordinarie

Christelle Palm Ordförande

Jonas Nilsson Ledamot

Andreas Stace Ledamot

Suppleanter

Hanna Lokrantz

Christer Bergman

Eva Flumé

Revisorer

Ordinarie

Christina Strokirk

Valberedning

Stefan Hilton

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning och fastighetsskötsel ingår har utförts av Delagott AB.

Upprättad underhållsplan finns för 18 år framåt

Besiktning av samtliga gemensamma utrymmen och urval av hyreslägenheter är planerat under 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av taket har utförts under året.

En höjning på 10% har gjorts av månadsavgifterna from oktober månad.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har två överlåtelser ägt rum (lägenhet 1501, 1601).

Styrelsen har beviljat andrahandsupplåtelse för lägenhet 1104 (Andreas Stace) och 1203 (Laura Servidei).

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.

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

vs

Handwritten signatures: a stylized 'a', 'ON', and 'be'.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 143	1 097	1 199	1 190	1 216
Resultat efter finansiella poster	-241	-337	-101	-195	-397
Soliditet %	88	89	90	90	89

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 252 000	3 508 000	863 648	-4 680 690	-337 198
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-337 198	337 198
Avsättning fond yttre underhåll			104 127	-104 127	
Årets resultat					-241 215
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	967 775	-5 122 015	-241 215

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 122 015
Årets resultat	-241 215
<i>Summa</i>	<i>-5 363 230</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	104 127
Balanseras i ny räkning	-5 467 357
<i>Summa</i>	<i>-5 363 230</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

U5

GR JW ER

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 143 169	1 097 313
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 143 169	1 097 313
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-881 932	-946 247
Övriga externa kostnader	4	-79 124	-69 418
Personalkostnader	5	-59 796	-58 876
Avskrivningar		-307 352	-307 353
Summa rörelsekostnader		-1 328 204	-1 381 894
Rörelseresultat		-185 035	-284 581
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 180	-52 617
Summa finansiella poster		-56 180	-52 617
Resultat efter finansiella poster		-241 215	-337 198
Resultat före skatt		-241 215	-337 198
Årets resultat		-241 215	-337 198

65

OK JN eel

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 861 634	51 507 680
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>51 861 634</i>	<i>51 507 680</i>
Summa anläggningstillgångar		51 861 634	51 507 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	76 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	106 678	100 283
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>106 678</i>	<i>176 956</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		873 272	956 723
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>873 272</i>	<i>956 723</i>
Summa omsättningstillgångar		979 950	1 133 679
SUMMA TILLGÅNGAR		52 841 584	52 641 359

vs

OR JW

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	50 760 000	50 760 000
Fond för yttre underhåll	967 775	863 648
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>51 727 775</i>	<i>51 623 648</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 122 015	-4 680 690
Årets resultat	-241 215	-337 198
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 363 230</i>	<i>-5 017 888</i>
Summa eget kapital	46 364 545	46 605 760
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 6 162 500	5 700 000
Summa långfristiga skulder	6 162 500	5 700 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	97 412	141 004
Skatteskulder	4 218	4 008
Övriga skulder	12 585	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 200 324	190 587
Summa kortfristiga skulder	314 539	335 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 841 584	52 641 359

63

OK DW EE

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.

Föreningens fond för planenligt 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 15 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 1,28% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Hysesintäkter Bostäder	166 150	165 180
	Hysesintäkter Lokaler	134 575	117 365
	Hysesintäkter garage och p-platser	53 900	50 675
	Årsavgifter bostäder	750 017	731 724
	Övriga intäkter	38 526	32 369
	Summa	1 143 168	1 097 313

65

[Handwritten signatures]

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	35 008	1 578
	Städning	35 555	42 123
	Sotning	–	8 940
	Hissar	4 524	9 112
	Reparationer	103 830	208 019
	Underhåll	8 942	–
	Elavgifter	44 109	45 151
	Uppvärmning	267 565	264 086
	Vatten	38 682	45 594
	Sophämtning	51 819	52 349
	Snöröjning	30 564	18 241
	Fastighetsförsäkring	69 491	64 647
	Kabel-TV	52 182	28 083
	Teknisk förvaltning	30 188	53 900
	Fastighetsskatt	64 630	63 430
	Bredband	1 987	1 795
	Ekonomisk förvaltning	42 856	39 200
	Summa	881 932	946 248

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbruknings inventarier- och material	765	12 037
	Revision	14 455	13 720
	Konsultarvoden	36 845	23 642
	Bankkostnader	3 570	3 015
	Övriga externa tjänster	23 489	17 003
	Summa	79 124	69 417

Not 5	Löner och andra ersättningar	2019	2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	45 500	44 800
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>45 500</i>	<i>44 800</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	14 296	14 076
	<i>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</i>	<i>59 796</i>	<i>58 876</i>

65

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Not 6	Byggnader och mark	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 011 955	22 505 829
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Säkerhetsdörrar	-	735 797
	Fasad	-	770 328
	Tak	661 306	-
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	24 673 261	24 011 954
	Ingående avskrivningar	-2 265 275	-1 957 922
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-307 352	-307 353
	Utgående avskrivningar	-2 572 627	-2 265 275
	Ingående anskaffningsvärden mark	29 761 000	29 761 000
	Utgående anskaffningsvärden mark	29 761 000	29 761 000
	Redovisat värde	51 861 634	51 507 679
	Taxeringsvärde mark	44 948 000	28 108 000
	Taxeringsvärde byggnader	21 325 000	15 024 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
	Försäkring	62 417	57 008
	Förvaltning	30 748	-
	Kabel-TV	13 352	-
	Övrigt	161	43 275
	Summa	106 678	100 283
Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut	2019	2018
	SEB, 0,56%, slutbetdag 210928	2 000 000	2 000 000
	SEB, 0,82%, slutbetdag 210928	2 750 000	2 750 000
	SEB, 0,99%, slutbetdag 210328	912 500	950 000
	SEB, 0,59%, slutbetdag 221028	500 000	-

65

QR JW EO

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
	Löner och sociala kostnader	59 796	59 796
	Räntekostnader	3 481	1 687
	Förutbetalda intäkter	82 151	70 685
	Uppvärmning	34 493	36 026
	El	2 490	3 983
	Sophämtning	2 913	3 410
	Revision	15 000	15 000
	Summa	200 324	190 587

Not 10	Eventualförpliktelser	2019	2018
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-24

Christelle Palm



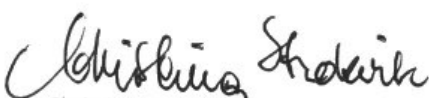
Jonas Nilsson



Andreas Stace



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04


Christina Strokirk
Auktoriserad revisor