

Årsredovisning

BRF Kungsholms strand 165

769616-9601

Styrelsen för BRF Kungsholms strand 165 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12



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:

Från och med 1 Maj 2019 kommer hela lokalen om 140 kvm att hyras ut till företaget Pixall AB, som kommer att bedriva försäljning av restaurerade möbler och upprustade begagnade inredningsdetaljer.

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 %.

66

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-03 bestått av:

Ordinarie

Christelle Palm Ordförande
Jonas Nilsson Ledamot
Andreas Stace Ledamot

Suppleanter

Hanna Lokrantz
Christer Bergman

Revisor

Christina Strokirk

Valberedning

Stefan Hilton

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, samt en extra föreningsstämma.

Delagott AB är anlitade till den ekonomiska förvaltningen, tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts den 2012-12-12.

Upprättad underhållsplan finns för 19 år framåt.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tecknat gruppavtal med Comhem för att sänka medlemmarnas månadskostnader markant.

Reparation av fasaden som vetter mot kanalen har utförts under året.

Reparation av takfönster har utförts under året.

En fuktskada i fasaden på plan 6 (mot innergården) har åtgärdats, och ytterligare en fuktskada (mot kanalsidan) har upptäckts på samma våningsplan.

Byte till säkerhetsdörrar har skett till samtliga lägenheter.

Under året har föreningen även bytt val av regelverk till K3 för att ge en mer teoretisk korrekt redovisning.

63



Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har en överlåtelse ägt rum (lägenhet 1502).

Styrelsen har beviljat andrahandsupplåtelse för lägenhet 1604 (Göran Hallne).

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser 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 41 medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 097	1 199	1 190	1 216	1 140
Resultat efter finansiella poster	-337	-101	-195	-397	-1 448
Soliditet %	89	90	90	90	89

65

BRF Kungsholms strand 165
769616-9601

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	759 521	-4 475 635	-100 928
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				-100 928	100 928
Balanseras i ny räkning					
Avsättning fond yttre underhåll			104 127	-104 127	-337 198
Årets resultat				-4 680 690	-337 198
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	863 648		

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 680 690
Årets resultat	-337 198
<i>Summa</i>	-5 017 888

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	104 127
Balanseras i ny räkning	-5 122 015
<i>Summa</i>	-5 017 888

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

65

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 097 313	1 199 040
Övriga rörelseintäkter		–	15 652
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 097 313	1 214 692
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-946 247	-943 072
Övriga externa kostnader	4	-69 418	-30 656
Personalkostnader	5	-58 876	-49 437
Avskrivningar		-307 353	-256 468
Summa rörelsekostnader		-1 381 894	-1 279 633
Rörelseresultat		-284 581	-64 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 617	-36 012
Summa finansiella poster		-52 617	-35 987
Resultat efter finansiella poster		-337 198	-100 928
Resultat före skatt		-337 198	-100 928
Årets resultat		-337 198	-100 928

63

BALANSRÄKNING

1

2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark				
Summa materiella anläggningstillgångar	6	51 507 680	51 507 680	50 308 907
Summa anläggningstillgångar		51 507 680		50 308 907
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		76 673	8 478	
Övriga fordringar		100 283	88 271	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	176 956	96 749	
Summa kortfristiga fordringar		956 723	1 617 836	
Kassa och bank		956 723	1 617 836	
Kassa och bank		956 723	1 617 836	
Summa kassa och bank		1 133 679	1 714 585	
Summa omsättningstillgångar		1 133 679		1 714 585
SUMMA TILLGÅNGAR		52 641 359		52 023 492

65

2018-12-31 2017-12-31

EGGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	
Bundet eget kapital	50 760 000
Medlemsinsatser	863 648
Fond för yttre underhåll	51 519 521
Summa bundet eget kapital	51 623 648
Fritt eget kapital	-4 680 690
Balanserat resultat	-337 198
Årets resultat	-5 017 888
Summa fritt eget kapital	-4 576 563
Summa eget kapital	46 605 760

Summa eget kapital

Långfristiga skulder	5 700 000
Övriga skulder till kreditinstitut	4 750 000
Summa långfristiga skulder	4 750 000

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder	141 004
Leverantörsskulder	4 008
Skatteskulder	-
Övriga skulder	9 316
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	211 856
Summa kortfristiga skulder	335 599

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGGET KAPITAL OCH SKULDER 52 641 359 52 023 492

5

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången 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 lättadsreglerna för mindre företag (ARL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Förenings fond för planligt 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

2018	2017
Hyresintäkter Bostäder	165 180
Hyresintäkter Lokaler	117 365
Hyresintäkter garage och p-platser	50 675
Årsavgifter bostäder	731 724
Övriga intäkter	32 369
Summa	1 097 313
	1 214 692

Not 3

Driftkostnader

2018	2017
Fastighetsskötsel	1 578
Städning	42 123
Sotning	8 940
Hissar	9 112
Reparationer	208 019
Elavgifter	45 151
Uppvärmning	264 086
Vatten	45 594
Sophämtning	52 349
Snöröjning	18 241
Fastighetsförsäkring	64 647
Kabel-TV	28 083
	8 956

BRF Kungsholms strand 165
769616-9601

	53 900	47 728
Teknisk förvaltning	63 430	62 770
Fastighetsskatt	1 795	1 790
Bredband	39 200	111 424
Ekonomisk förvaltning	946 248	943 073
Summa		

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbruknings inventarier- och material	12 037	11 390
	Revision	13 720	13 778
	Konsultarvoden	23 642	-
	Bankkostnader	3 015	1 800
	Övriga externa tjänster	17 003	3 688
	Summa	69 417	30 656

Not 5	Löner och andra ersättningar	2018	2017
	Löner och andra ersättningar	44 800	37 618
	Styrelsearvoden	44 800	37 618
	Totala löner och andra ersättningar		
	Sociala kostnader och pensionskostnader	14 076	11 819
	Sociala kostnader		
	Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	58 876	49 437

Not 6	Byggnader och mark	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 505 829	22 505 829
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Säkerhetsdörrar	735 797	-
	Fasad	770 328	-
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	24 011 954	22 505 829
	Ingående avskrivningar	-1 957 922	-1 701 454
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-307 353	-256 468
	Utgående avskrivningar	-2 265 275	-1 957 922
	Ingående anskaffningsvärden mark	29 761 000	29 761 000
	Utgående anskaffningsvärden mark	29 761 000	29 761 000
	Redovisat värde	51 507 679	50 308 907
	Taxeringsvärde mark	28 108 000	28 108 000
	Taxeringsvärde byggnader	15 024 000	15 024 000

65

BRF Kungsholms strand 165

769616-9601

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
		57 008	53 245
Försäkring		30 071	—
Förvaltning		13 044	—
Kabel-TV		160	35 026
Övrigt		100 283	88 271
Summa			

Not 8	Övriga skulder till kreditinstitut	2018	2017
		2 000 000	2 000 000
SEB, 0,77%, slutbetdag 2019-09-28		2 750 000	2 750 000
SEB, 1,07%, slutbetdag 2019-07-28		950 000	—
SEB, 0,86%, slutbetdag 2019-01-28			

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
		59 796	59 796
Löner och sociala kostnader		1 687	1 346
Räntekostnader		70 685	86 701
Förutbetalda intäkter		36 026	38 735
Uppvärmning		3 983	3 586
El		3 410	3 098
Sophämtning		15 000	15 000
Revision		—	2 887
Reparationer		—	707
Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 587	211 856
Summa			

Not 10	Eventualförpliktelser	2018	2017
		Inga	Inga
Eventualförpliktelser			

Not 11	Ställda säkerheter	2018	2017
		11 000 000	11 000 000
Fastighetsinteckningar			
Summa ställda säkerheter		11 000 000	11 000 000

65

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019- 05-16

Two handwritten signatures are shown side-by-side. The first signature is a cursive 'C' followed by several loops, representing Christelle Palm. The second signature is a cursive 'J' followed by several loops, representing Jonas Nilsson.

Christelle Palm

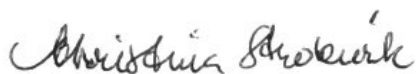
A handwritten signature in cursive script, representing Jonas Nilsson.

Jonas Nilsson

A handwritten signature in cursive script, representing Andreas Stace.

Andreas Stace

Min revisionsberättelse har lämnats 16/5 2019

A handwritten signature in cursive script, representing Christina Strokirk.

Christina Strokirk

Auktoriserad revisor