

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Teaterkungen**

769619-3098

Räkenskapsåret  
2020



Styrelsen för Brf Teaterkungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått nämnda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2019.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen förvärvade den 26 januari 2009 fastigheten Penninglandet 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 20 april 2009.

John Mattson AB (JM AB) byggde tre hus på fastigheten. De var klara för inflyttning i juni 2009.

Fastigheten är bebyggd med tre hus varav två har fyra bostadsplan och ett har tre bostadsplan plus ett källarplan. Totalt finns 31 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 2 362 kvm. I anslutning till husen finns 17 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag och fyra parkeringsplatser med carport och motorvärmarruttag.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. Två servitut belastar fastigheten: ett avseende gång- och cykelväg samt ett avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

#### *Fastighetsförsäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### ***Styrelsen***

Styrelsen har efter föreningsstämman den 28 maj 2020 haft följande sammansättning.

Tomas Westin	ordförande
Örjan Lindh	vice-ordförande
Irène Jonson	ledamot
Maritha Jonsson	ledamot
Hillevi Stein	ledamot

Göran Wettermark	suppleant
Karin Åkerlind	suppleant

### ***Revisorer***

Margareta Kleberg, BDO Mälardalen AB, huvudansvarig  
Christina Högström      suppleant

### ***Valberedning***

Gerd Waller                sammankallande  
Roland Permén

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsen utsedda ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Trygg Hansa

### ***Fastighetsavgift / Fastighetsskatt***

Kommunal fastighetsavgift för 2020 är 1 429 kronor per lägenhet.

### ***Fastighetens taxeringsuppgifter***

Taxeringsvärdet 2020 är 63 600 000 kr, varav byggnadsvärde 39 000 000 kr och markvärde 24 600 000 kr. Värdeår är 2009.

### ***Ekonomisk förvaltning***

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

### ***Teknisk förvaltning***

Den tekniska förvaltningen omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour, WIAB Service svarar för detta inklusive jourbevakning av husens driftsystem.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

JM har åtgärdat socklarna på våra hus. Kostnaderna står JM för.

Föreningsstämman den 28 maj hölls utomhus p.g.a. Corona-Pandemi restriktioner.

Ett antal medlemmar har sökt och beviljats bygglov för inglasning av balkonger.

Termostatkalibrering av våra värmeelement har skett.

Ett av föreningens fastighetslån har omförhandlats. Ny låneränta 0.93% (tidigare 2.0%). Samtidigt amorterades 500 000 kr och därmed sänktes våra framtida totala lånekostnader.

Budget för 2020 antogs i november med en avskrivning på 0,83%.

Städavtal är tecknat med Mälardalens Städ & Hemtjänst AB.

Vinterunderhållsavtal är tecknat med Bite Mark och Anläggning Sverige AB.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar. Två överlåtelser har skett under året.

Medlemsinformation har skickats via e-post/delats ut vid 8 tillfällen under året. Vi har redovisat viktiga styrelsebeslut och andra händelser som påverkar vårt boende. Anslagstavlan i våra entréer utnyttjas ofta för snabb information.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	1 818	1 774	1 775	1 731	1 808
Resultat efter finansiella poster tkr	-22	-182	-66	15	304
Soliditet (%)	87,3	86,8	86,0	85,9	85,5
Årsavgifter kr/kvm	700	686	686	666	666
Fastighetslån kr/kvm	5 699	5 981	6 429	6 500	6 699
Räntekostnader kr/kvm	97	108	110	125	131

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Räntekostnader kr/kvm

Bokförd räntekostnad dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 962 000	48 810 000	854 526	594 154	-182 353	<b>95 038 327</b>
Disposition av föregående års resultat:				-182 353	182 353	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			117 000	-117 000		<b>0</b>
Årets resultat					-21 742	<b>-21 742</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 962 000</b>	<b>48 810 000</b>	<b>971 526</b>	<b>294 801</b>	<b>-21 742</b>	<b>95 016 585</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	294 801
årets förlust	-21 742
	<b>273 059</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	117 000
i ny räkning överföres	156 059
	<b>273 059</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 818 441	1 773 690
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 818 441</b>	<b>1 773 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-869 809	-1 070 251
Övriga externa kostnader	4	-16 722	-15 856
Personalkostnader	5	-60 032	-57 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-661 350	-555 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 607 913</b>	<b>-1 698 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>210 527</b>	<b>74 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 269	-258 382
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 269</b>	<b>-257 201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 742</b>	<b>-182 353</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 742</b>	<b>-182 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 742</b>	<b>-182 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	108 121 734	108 783 084
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 121 734</b>	<b>108 783 084</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 121 734</b>	<b>108 783 084</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 386	0
Övriga fordringar		101	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 862	62 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 349</b>	<b>62 514</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		635 725	593 093
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>635 725</b>	<b>593 093</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>710 074</b>	<b>655 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 831 808</b>	<b>109 438 691</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		44 962 000	44 962 000
Upplåtelseavgifter		48 810 000	48 810 000
Fond för yttre underhåll		971 526	854 526
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 743 526</b>	<b>94 626 526</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		294 801	594 155
Årets resultat		-21 742	-182 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>273 059</b>	<b>411 802</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 016 585</b>	<b>95 038 328</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	10 320 809	13 961 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 320 809</b>	<b>13 961 897</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 141 088	165 460
Leverantörsskulder		44 239	38 577
Skatteskulder		24 378	1 755
Övriga skulder		22 782	19 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	261 927	213 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 494 414</b>	<b>438 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 831 808</b>	<b>109 438 691</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-21 742	-182 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		661 350	555 534
Betald skatt		22 569	-3 451
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>662 177</b>	<b>369 730</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		13 177	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-395	6 156
Förändring av leverantörsskulder		5 662	-51 523
Förändring av kortfristiga skulder		27 471	6 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>708 092</b>	<b>330 834</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-665 460	-1 057 215
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-665 460</b>	<b>-1 057 215</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>42 632</b>	<b>-726 381</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		593 093	1 319 474
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>635 725</b>	<b>593 093</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 653 792	1 621 332
Hysesintäkter p-platser	133 350	131 100
Hysesintäkter för övernattningsrum	15 300	11 300
Övriga intäkter	15 999	9 958
	<b>1 818 441</b>	<b>1 773 690</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	38 524	37 944
Städning	71 367	69 600
Snöröjning	16 313	61 272
Trädgårds- och markförvaltning	77 421	82 712
Sophantering	33 769	32 260
El	124 225	118 443
Uppvärmning	131 872	142 756
Vatten	51 625	49 185
Förbrukningsmaterial och inventarier	14 555	16 560
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	31 978	37 118
Myndighetskrav	12 959	0
Bredband	82 926	82 378
Fastighetsförsäkring	37 874	34 433
Ekonomisk förvaltning	53 509	54 969
Reparationer och löpande underhåll	28 922	37 148
Försäkringsersättning	0	-30 490
Planerat underhåll	13 263	220 546
Telefon, post, kontorsmaterial	4 409	2 088
Kommunal fastighetsavgift	44 299	21 328
	<b>869 810</b>	<b>1 070 250</b>

#### Not 4 Övriga kostnader

	2020	2019
Föreningsverksamhet (städdag, medlemsmöten, etc.)	4 307	3 220
Revision	6 875	0
Årsstämma och årsredovisning	650	7 836
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 890	4 800
	<b>16 722</b>	<b>15 856</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	56 000	49 200
Sociala avgifter	4 032	5 501
Utbildning	0	2 500
	<b>60 032</b>	<b>57 201</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 040 000	112 040 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 040 000</b>	<b>112 040 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 256 916	-2 701 382
Årets avskrivningar	-661 350	-555 534
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 918 266</b>	<b>-3 256 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 121 734</b>	<b>108 783 084</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	24 600 000	24 600 000
	<b>63 600 000</b>	<b>63 600 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 32 678 000 kr.

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna avgifter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 658	17 215
Förutbetald bredband	6 409	6 776
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 295	11 295
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 000	4 890
Förutbetalt styrelsearvode och sociala avgifter	19 500	19 500
Övriga upplupna intäkter	0	2 791
	<b>62 862</b>	<b>62 467</b>

## Not 8 Fastighetslån

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,99	2023-12-01	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	0,93	2023-10-30	2 354 721	2 912 721
Stadshypotek	1,78	2022-10-30	3 356 999	3 392 711
Stadshypotek	1,75	2022-09-01	2 988 253	3 023 705
Stadshypotek	1,58	2021-12-01	3 011 924	3 048 220
Avgår kortfristig del (årlig amortering)			-165 460	-165 460
Avgår kortfristig del (förfaller inom ett år)			-2 975 628	0
			<b>10 320 809</b>	<b>13 961 897</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 141 088	165 460

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

## Not 9 Kapitaltillskott

Den del av medlemmarnas avgifter som användes till att amortera på föreningens lån kallas kapitaltillskott. Detta tillskott, som beräknas på bostadsrättens andel och innehavstid, är avdragsgillt vid kapitalvinstberäkningen efter en försäljning.

### Amorteringar hittills för brf Teaterkungen

2010	70 911
2011	428 545
2012	441 414
2013	334 499
2014	144 949
2015	469 408
2016	569 408
2017	469 408
2018	169 408
2019	1 057 215
2020	665 460
	<b>4 820 625</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och pantar

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 300 000	18 300 000
	<b>18 300 000</b>	<b>18 300 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	13 084	14 040
Förskottsbetalda avgifter och hyror	190 865	143 742
Uppvärmning	16 291	16 871
El	14 310	10 445
Vatten	12 960	12 372
Städning	5 800	0
Sophämtning	8 617	8 328
Markförvaltning	0	4 450
Övriga upplupna kostnader (post, förbrukningsmaterial, etc.)	0	3 360
	<b>261 927</b>	<b>213 608</b>

Avslutningsvis tackar styrelsen för visat förtroende under året.

Stockholm

Tomas Westin  
ledamot

Örjan Lindh  
ledamot

Irène Jonson  
ledamot

Maritha Jonsson  
ledamot

Hillevi Stein  
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB