

Årsredovisning
för
Brf Kyrksjölöten

769614-9132

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kyrksjölöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Futharken 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 422 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser. Tomtytan är 4 006 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 12 st | 2 rum och kök |
| 18 st | 3 rum och kök |
| 18 st | 4 rum och kök |
| 3 st | 5 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 92 000 000 kr, varav byggnadsvärde 64 000 000 kr och markvärde 28 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Åkerlunds Fastighetsservice AB samt trappstädning med Städpoolen AB.

Ku

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 631 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 179 tkr per år i enlighet med fastställd underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|---|
| Ledamöter | Ulf Gustavsson, ordförande Gunnar Ekström, ekonomiansvarig Marie Ottosson Åhman, sekreterare Emina Pasic Mattias Dahlberg Samer Mannaa |
|-----------|---|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Norlin
Allegretto Revision

Valberedning

Livia Liu sammankallande
Jasmine Brännström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten har installationen av bergvärme slutförts och beräknas ge en kostnadsbesparing på 200 000 kr per år.

Nya stadgar har antagits på dels en extra föreningsstämma den 18 april 2018 och på den ordinarie föreningsstämman den 8 maj 2018.

Under året har stamspolning utförts.

ken

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (79) medlemmar. Under året har 10 (18) medlemmar tillträtt samt 10 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (10) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 011 | 2 801 | 2 701 | 3 015 |
| Resultat efter finansiella poster | -90 | -428 | -505 | -286 |
| Soliditet % | 73 | 72 | 72 | 73 |

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 balansomslutning.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda | Upplåtelse- | Yttre rep. | Balanserat | Årets | Totalt |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| | insatser | avgifter | fond | resultat | resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 122 265 000 | 8 500 | 923 774 | -1 651 358 | -428 151 | 121 117 765 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 179 000 | -607 151 | 428 151 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -90 260 | -90 260 |
| Belopp vid årets utgång | 122 265 000 | 8 500 | 1 102 774 | -2 258 509 | -90 260 | 121 027 505 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 258 509 |
| årets förlust | -90 260 |
| | -2 348 769 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll | 179 000 |
| från fond för yttre underhåll upplöses | -26 066 |
| i ny räkning överföres | -2 501 703 |
| | -2 348 769 |

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

Ku

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 010 927 | 2 801 397 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 851 | 2 100 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 014 778 | 2 803 497 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 350 406 | -1 532 726 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -137 267 | -133 116 |
| Personalkostnader | 4 | -88 796 | -104 995 |
| Avskrivningar | 5, 6 | -1 167 291 | -989 740 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 743 760 | -2 760 577 |
| Rörelseresultat | | 271 018 | 42 920 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -361 278 | -471 071 |
| Summa finansiella poster | | -361 278 | -471 071 |
| Resultat efter finansiella poster | | -90 260 | -428 151 |
| Årets resultat | | -90 260 | -428 151 |

ku

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

164 083 617

165 073 357

Bergvärme

6

1 597 962

0

Summa materiella anläggningstillgångar

165 681 579

165 073 357

Summa anläggningstillgångar

165 681 579

165 073 357

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 150 385

2 015 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

50 051

63 107

Summa kortfristiga fordringar

1 200 436

2 078 258

Summa omsättningstillgångar

1 200 436

2 078 258

SUMMA TILLGÅNGAR

166 882 015

167 151 615

kl

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 122 273 500 | 122 273 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 102 774 | 923 774 |
| Summa bundet eget kapital | | 123 376 274 | 123 197 274 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 258 509 | -1 651 358 |
| Årets resultat | | -90 260 | -428 151 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 348 769 | -2 079 509 |
| Summa eget kapital | | 121 027 505 | 121 117 765 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 45 065 530 | 45 203 030 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 065 530 | 45 203 030 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 150 000 | 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 146 149 | 145 258 |
| Skatteskulder | | 67 575 | 65 841 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 425 256 | 469 721 |
| Summa kortfristiga skulder | | 788 980 | 830 820 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 166 882 015 | 167 151 615 |

ku

| Kassaflödesanalys | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -90 260 | -428 151 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 167 291 | 989 740 |
| Betald skatt | | 1 666 | 1 798 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 078 697 | 563 387 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 13 056 | 38 188 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 890 | -3 098 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -44 465 | 51 390 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 048 178 | 649 868 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -1 775 513 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 775 513 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -137 500 | -131 250 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -137 500 | -131 250 |
| Årets kassaflöde | | -864 835 | 518 618 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 015 079 | 1 496 461 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 150 244 | 2 015 079 |

Klu

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-----------|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Bergvärme | 10 år |

Not 1 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 791 528 | 2 582 496 |
| P-plats och garage | 222 800 | 223 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | -3 400 | -4 500 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | 1 |
| | 3 010 927 | 2 801 397 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 81 037 | 76 347 |
| Trädgårdsskötsel | 21 529 | 6 269 |
| Kostnader i samband med städdagar | 1 348 | 2 189 |
| Trivselåtgärder | 0 | 282 |
| Städkostnader | 75 861 | 78 600 |
| Hyra av entrémattor | 9 785 | 11 142 |
| Snöröjning/sandning | 67 464 | 49 540 |
| Hisskostnader | 49 435 | 51 171 |
| Övriga driftskostnader | 28 772 | 0 |
| Reparationer | 99 956 | 324 179 |
| Planerat underhåll: målning mm | 26 066 | 0 |
| El | 117 580 | 75 983 |
| Värme | 390 513 | 452 248 |
| Vatten och avlopp | 90 890 | 94 880 |
| Avfallshantering | 58 476 | 57 033 |
| Försäkringskostnader | 52 351 | 75 697 |
| Kabel-tv/Bredband | 158 307 | 157 888 |
| Hyra för kontorslokal | 1 350 | 350 |
| Förbrukningsinventarier | 3 918 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 15 768 | 18 928 |
| | 1 350 406 | 1 532 726 |

ku

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 34 068 | 33 507 |
| Hemsida | 1 722 | 2 970 |
| Porto | 3 390 | 4 892 |
| Revisionsarvode | 18 500 | 14 938 |
| Ekonomisk förvaltning | 75 372 | 72 872 |
| Bankkostnader | 2 300 | 2 300 |
| Övriga poster | 1 915 | 1 637 |
| | 137 267 | 133 116 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvode | 69 333 | 83 350 |
| Sociala avgifter | 19 463 | 21 645 |
| | 88 796 | 104 995 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 113 953 000 | 113 953 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 953 000 | 113 953 000 |
| Ingående avskrivningar | -5 081 643 | -4 091 903 |
| Årets avskrivningar | -989 740 | -989 740 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 071 383 | -5 081 643 |
| Redovisat värde mark | 56 202 000 | 56 202 000 |
| Utgående värde mark | 56 202 000 | 56 202 000 |
| Utgående redovisat värde | 164 083 617 | 165 073 357 |

ker

Not 6 Bergvärme

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|-------------|
| Inköp | 1 775 513 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 775 513 | 0 |
| Årets avskrivningar | -177 551 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -177 551 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 1 597 962 | 0 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 140 | 72 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 150 245 | 2 015 079 |
| | 1 150 385 | 2 015 151 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring | 13 772 | 23 119 |
| Bredband | 13 349 | 13 157 |
| Ekonomisk förvaltning | 20 641 | 20 141 |
| Hyra av entrémattor | 0 | 2 821 |
| Avfallshantering | 2 289 | 2 180 |
| Skadedjurstillägg | 0 | 1 689 |
| | 50 051 | 63 107 |

ku

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,86 | 2021-09-01 | 11 591 289 | 11 625 664 |
| Stadshypotek | 0,98 | 2019-12-01 | 10 459 552 | 10 497 052 |
| Nordea | 0,95 | 2020-08-12 | 11 519 830 | 11 557 330 |
| Nordea | 0,439 | 2019-09-06 | 1 644 859 | 1 672 984 |
| Nordea | 0,534 | 2019-12-03 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Avgår kortfristig del | | | -150 000 | -150 000 |
| | | | 45 065 530 | 45 203 030 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 36 298 | 34 498 |
| Styrelsearvoden | 69 333 | 75 850 |
| Beräknade sociala avgifter | 19 465 | 21 548 |
| Beräknat arvode för revision | 18 000 | 17 000 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 244 530 | 246 172 |
| Fastighetsel | 16 000 | 6 500 |
| Fjärrvärme | 21 630 | 68 153 |
| | 425 256 | 469 721 |

ku

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 47 890 000 | 47 890 000 |
| | 47 890 000 | 47 890 000 |


Stockholm den 2019-02-24


Ulf Gustavsson


Gunnar Ekström


Emina Pasic


Samer Mannaa


Marie Ottosson Åhman


Mattias Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-25



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor