

# BRF Kungsholms strand 165

Org.nr: 769616-9601

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	14

*ES d m*

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kungsholms strand 165, organisationsnummer 769616-9601, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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 2020-05-19  
På stämman deltog 14 medlemmar.

Extra stämma hölls 2020-11-16

På stämman deltog 18 medlemmar.


Vid extrastämman beslutades om Föreningen tillåter byggnation av balkonger mot gata, förutsatt att bygglov beviljas för detta

### Styrelse

Ordförande	Christelle Palm
Ledamot	Martin Johansson
Ledamot	Elisabeth Sjöberg
Suppleant	Hanna Lokrantz
Suppleant	Christer Bergman

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

63



**Revisor**

Extern                      Christina Strokirk

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Stefan Hilton  
sammankallande, och David Lennfjord

U3

Q ZS mg

### 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 <sup>2</sup>
1 rok	21	961
2 rok	6	482
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>1 443</b>

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	131

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	140

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 1 714

### Garage

	Antal platser
	2

65

Q ES M

## 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: 10 år

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny torktumlare	2020	
Ny elcentral BV	2020	ej fått faktura för arbetet
Nytt element i lokalen	2020	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytt ut torktumlare.
- Bytt elcentral och tätning av tak.
- Åtgärdat fyra vattenskador i fastigheten.
- Bytt radiator i lokalen.
- Från och med 1 oktober 2020 höjdes avgiften för bostadsrätter med 10%

## Medlemsinformation

42 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåts.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

**27** bostadsrätter

**44** medlemmar vid räkenskapsårets slut

63

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 342	1 143	1 097	1 199
Årsavgifter, tkr	825	750	732	732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-216	-241	-337	-101
Soliditet <sup>1</sup> , %	88	88	89	90

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 62 500 kronor.

### Framtida utveckling och årsavgifter

Höjde avgifterna i maj under detta år med 10%. Inga planerade ökningar av avgiften 2021.

63

63

## 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	967 775	-5 122 015	-241 215	46 364 545
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			104 127	-104 127		0
Balanseras i ny räkning				-241 215	241 215	0
Årets resultat					-216 426	-216 426
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	1 071 902	-5 467 357	-216 426	46 148 119

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 467 357
Årets resultat	-216 426
<b>Totalt</b>	<b>-5 683 783</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	104 127
Balanseras i ny räkning	-5 787 910
<b>Totalt</b>	<b>-5 683 783</b>

U3

6 25 10/1

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 341 835	1 143 169
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 341 835</b>	<b>1 143 169</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-976 013	-806 902
Administration och förvaltning	4	-149 884	-154 154
Personalkostnader	5	-61 110	-59 796
Avskrivningar		-320 300	-307 352
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 507 307</b>	<b>-1 328 204</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-165 472</b>	<b>-185 035</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 954	-56 180
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-50 954</b>	<b>-56 180</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-216 426</b>	<b>-241 215</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-216 426</b>	<b>-241 215</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-216 426</b>	<b>-241 215</b>

63

G ER MF



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	51 649 134	51 861 634
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 649 134</b>	<b>51 861 634</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 649 134</b>	<b>51 861 634</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 007	106 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 187</b>	<b>106 678</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		812 962	873 272
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>812 962</b>	<b>873 272</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>923 149</b>	<b>979 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 572 283</b>	<b>52 841 584</b>

65

G EJ mg

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		50 760 000	50 760 000
Fond för yttre underhåll		1 071 902	967 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 831 902</b>	<b>51 727 775</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 467 357	-5 122 015
Årets resultat		-216 426	-241 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 683 783</b>	<b>-5 363 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 148 119</b>	<b>46 364 545</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 037 500	6 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 037 500</b>	<b>6 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	62 500	62 500
Leverantörsskulder		67 611	97 412
Skatteskulder		18 686	4 218
Övriga skulder		13 866	12 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 001	200 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>386 664</b>	<b>377 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 572 283</b>	<b>52 841 584</b>

63

G EJ mfg

# 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 lättnadsreglerna 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:

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

63

Q ZJ MJ

**Not 2. Nettoomsättning**

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	825 018	750 017
Hyresintäkter bostäder	170 435	166 150
Hyresintäkter lokaler	252 948	134 575
Hyresintäkter garage och p-platser	54 000	53 900
Övriga intäkter	39 434	38 526
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 341 836</b>	<b>1 143 169</b>

**Not 3. Operativ drift och underhåll**

	2020	2019
Fastighetsel	40 628	44 109
Uppvärmning	258 147	267 565
Vatten	56 518	38 682
Sophämtning	70 438	51 819
Obligatoriska service och besiktningkostnader	1 799	0
Fastighetskötsel	37 213	35 008
Fastighetsstäd	41 149	35 555
Snöröjning	9 188	30 564
TV	53 411	52 182
Fastighetsförsäkring	75 664	69 491
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 010	64 630
Reparationer	190 709	103 830
Reparation hiss	7 579	4 524
Underhåll	52 562	8 943
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>976 013</b>	<b>806 902</b>

**Not 4. Administration och förvaltning**

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	10 490
Arvode ekonomisk förvaltning	40 768	42 856
Arvode teknisk förvaltning	32 631	30 188
Revisionsarvode	14 455	14 455
Tele- och datakommunikation	1 932	1 987
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	32 293	765
Konsultarvode	15 669	36 845
Bankkostnader	3 430	3 570
Övriga externa kostnader	3 707	12 999
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>149 884</b>	<b>154 154</b>

**Not 5. Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader	14 610	14 296
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>61 110</b>	<b>59 796</b>

65

Q Z S mj

**Not 6. Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	24 673 261	24 011 955
Anskaffningsvärde mark	29 761 000	29 761 000
Inköp	107 800	661 306
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>54 542 061</b>	<b>54 434 261</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 572 627	- 2 265 275
Årets avskrivningar	- 320 300	- 307 352
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 892 927</b>	<b>-2 572 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 649 134</b>	<b>51 861 634</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	21 325 000	21 325 000
Taxeringsvärde mark	44 948 000	44 948 000
	<b>66 273 000</b>	<b>66 273 000</b>

**Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	66 235	62 417
Kabel-tv	13 359	13 352
Förvaltning	24 252	30 748
Övrigt	161	161
<b>Summa</b>	<b>104 007</b>	<b>106 678</b>

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB 31600979	2021-09-28	0,44 %	2 000 000	2 000 000
SEB 31601002	2021-09-28	0,70 %	2 750 000	2 750 000
SEB 41680105	2021-03-28	0,87 %	850 000	912 500
SEB 43505602	2021-10-28	0,59 %	500 000	500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>6 100 000</b>	<b>6 162 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-62 500	-62 500
			<b>6 037 500</b>	<b>6 100 000</b>

**Not 9. Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
<b>Summa:</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

**Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser.

63

Q ES M

## Underskrifter

Stockholm den 15 / 4 2021



Christelle Palm



Martin Johansson



Elisabeth Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 10



Christina Strokirk  
Auktoriserad revisor

