



Årsbokslut för

Brf Kungsroddaren

769611-7691

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsroddaren, org.nr. 769611-7691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsroddaren för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Årsredovisning för Brf Kungsroddaren 769611-7691

Räkenskapsåret
2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Underskrifter

Stockholm 2020-10-25

Henrik Pettersson



Eric Westberg



Angelica Björnsson



Christian Jönbeck



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-11-09



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Björn Wågström



Gunilla Boding



Samuel Nilsson



Not 9 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 966 192	2 894 270
Summa	1 966 192	2 894 270

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-06-30
Stadshypotek	2023-10-30	1,30%	7 700 000	-200 000	7 900 000
Swedbank Hypotek	2020-08-28	0,69%	7 300 000	-6 500 000	13 800 000
			15 000 000	-6 700 000	21 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000		-200 000
			14 800 000		21 500 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsroddaren (769611-7691) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Roddaren 59 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fleminggatan 40 A-E. Bostadsrättsföreningen Kungsroddaren bildades år 2004. Marken innehas med äganderätt genom 3D-fastighetsbildning.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	lägenheter, bostadsrätt	5 757
12	lägenheter, hyresrätt	762
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-11-26. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Wågström	Ledamot (Ordförande)
Eric Westberg	Ledamot
Henrik Pettersson	Ledamot
Christian Arnt Jönbech	Ledamot
Gunilla Boding	Ledamot
Samuel Nilsson	Ledamot (Tillkommit under året)
Angelica Bjömsson	Ledamot (Tillkommit under året)
Magnus Eriksson	Ledamot (Avgått under året)
Karin Johansson	Ledamot (Avgått under året)

Kjell Råström	Suppleant
Claes Törnblom	Suppleant
Miriam Hamdi	Suppleant

Föreningens firma tecknas två i förening av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ola Trané med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Claes Törnblom, Louise Janhans och Yan Li.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Större extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Stamspolning med röranalys har påbörjats samt projektet utbyte av låssystem initierats. Viss fördröjning av pågående projekt pga Covid-19.
2018	OVK slutförd samt extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Investeringar i trädgårdsmöbler, ombyggnation av gästlägenhet samt uppräschning av gemensamma utrymmen (inkl. tvättstuga, cykelrum och miljörum). Radonmätning slutförd
2017	OVK påbörjad samt större extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt
2016	Spolning av kök och badrumsstammar
2015	Större extraamortering i samband med omläggning av föreningens lån, Investering i 2 nya torktumlare och en mangel i den gemensamma tvättstugan
2014	Ommålning av föreningens gemensamma utrymmen, Renovering av fastighetens hissar, Genomförd OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har utbytet av föreningens låssystem initierat till ett taggbaserat system. Stamspolning och röranalys har initierats i samarbete med Interspol för att skapa överblick av skicket på fastighetens stammar. I tillägg har föreningen omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och därmed genomfört en extraamortering på 6.3 MSEK.

Hyrona har under verksamhetsåret höjts med 1,95 % fr o m 1 april 2020 efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsåret har föreningen omvandlat ytterligare en hyresrätt till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 135 st. Under året har 14 st. tillkommit samt 11 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 138 st. Föreningen hyr ut utrymme för mobilantenn till Tele2.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Nabo Group AB (tidigare Valvet förvaltning AB).

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Porto / Telefon	6 647	5 154
Konsultarvode	57 299	36 500
Revisionarvode	19 581	19 375
Summa	83 527	61 029

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019/2020	2018/2019
Styrelsearvode	117 201	116 000
Sociala kostnader	33 273	35 675
	150 474	151 675

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 855 506	63 855 506
-Ombyggnad	9 193 828	9 193 828
-Mark	78 045 619	78 045 619
	151 094 953	151 094 953
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 868 569	-6 986 574
-Årets avskrivning enligt plan	-882 216	-881 995
	-8 750 785	-7 868 569
Redovisat värde vid årets slut	142 344 168	143 226 384
Taxeringsvärde		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	167 000 000	167 000 000
	252 000 000	252 000 000
Varav bostäder	252 000 000	252 000 000
	252 000 000	252 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 105	44 105
	44 105	44 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 105	-44 105
	-44 105	-44 105
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	3 142 526	3 139 926
Hyror	1 158 804	1 158 699
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 459	18 359
Övriga hyresintäkter	22 247	17 362
	4 345 036	4 334 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019/2020	2018/2019
Försäkringsersättning	-	27 549
Övriga rörelseintäkter	4 848	-69 558
Summa	4 848	-42 009

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019/2020	2018/2019
Drift		
Fastighetsskötsel	230 572	63 635
Städning	190 300	141 863
Tillsyn, besiktning, kontroller	119 950	150 676
Trädgårdsskötsel	137 113	119 078
Snöröjning	10 000	10 000
Reparationer	311 938	251 130
EI	214 273	255 549
Uppvärmning	737 059	731 150
Vatten	197 312	189 988
Sophämtning	364 106	309 036
Försäkringspremie	113 689	130 643
Självrisk	143 000	91 000
Fastighetsavgift bostäder	150 093	150 093
Övriga fastighetskostnader	45 710	78 396
Kabel-tv/Bredband/IT	34 996	36 864
Förvaltningsarvode ekonomi	142 676	136 483
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	7 018
Panter och överlåtelser	26 738	15 015
Förvaltningsarvode teknik	41 642	80 646
Teknisk förvaltning utöver avtal	10 188	-
Juridiska åtgärder	24 531	8 525
Övriga externa tjänster	19 218	21 243
	3 265 104	2 978 031
Underhåll		
Bostäder	-	60 154
Gemensamma utrymmen	-	414 500
VA/Sanitet	85 000	-
Ventilation	-	271 786
Tak	-	23 038
Övrigt	125 373	-
	210 373	769 478
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 475 477	3 747 509

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Nettoomsättning	4 345	4 334	4 612	4 908	4 910
Rörelseresultat	- 242	- 550	481	969	575
Res. efter fin. poster	- 468	- 971	97	556	47
Balansomslutning	145 014	146 276	148 579	147 193	148 799
Fond för yttre underhåll	1 747	1 761	1 466	908	594

Nyckeltal

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Antal Bostadsrätter	97	96	95	94	94
Antal Hyresrätter	12	13	14	15	15
Lån per kvm Bostadsrätt	2 606	3 823	4 601	5 206	5 476
Totalt lån (tkr)	15 000	21 700	25 930	29 000	30 500
Soliditet (%)	89	85	82	80	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	97 688 603	32 575 972	1 760 697	-7 321 739	-970 634	123 732 899
Resultatdisposition em föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-13 478	13 478		
Balanseras i ny räkning				-970 634	970 634	
	1 601 807	4 198 193				5 800 000
Årets resultat					-468 054	-468 054
Belopp vid årets utgång	99 290 410	36 774 165	1 747 219	-8 278 895	-468 054	129 064 845

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-8 278 895
Årets resultat	-468 054
Totalt	-8 746 949
Avsättning till yttre fond	756 000
Uttag ur yttre fond	-210 373
Balanseras i ny räkning	-9 292 576
Summa	-8 746 949

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2-20%	(2-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Av föreningens lån förfaller 7 300 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som lånfristig skuld.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-468 054	-970 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	882 216	881 995
	414 162	-88 639
Betald skatt	-	7 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 162	-81 035
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 620	12 055
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	107 154	89 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	549 936	21 012
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-578 014	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-578 014	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåt. avg	5 800 000	2 800 000
Amortering av låneskulder	-6 700 000	-4 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-1 430 000
Årets kassaflöde	-928 078	-1 408 988
Likvida medel vid årets början	2 894 270	4 303 258
Likvida medel vid årets slut	1 966 192	2 894 270

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 345 036	4 334 346
Övriga rörelseintäkter	3	4 848	-42 009
Summa rörelseintäkter		4 349 884	4 292 337
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 475 477	-3 747 509
Övriga externa kostnader	5	-83 527	-61 029
Personalkostnader och arvoden	6	-150 474	-151 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-882 216	-881 995
Summa rörelsekostnader		-4 591 694	-4 842 208
Rörelseresultat		-241 810	-549 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 490	-420 884
Summa finansiella poster		-226 244	-420 763
Resultat efter finansiella poster		-468 054	-970 634
Resultat före skatt		-468 054	-970 634
Skatter			
Årets resultat		-468 054	-970 634

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 344 168	143 226 384
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar		578 014	-
Summa materiella anläggningstillgångar		142 922 182	143 226 384
Summa anläggningstillgångar		142 922 182	143 226 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	13 183
Övriga fordringar		56 699	70 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 839	71 794
Summa kortfristiga fordringar		126 538	155 654
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 966 192	2 894 270
Summa kassa och bank		1 966 192	2 894 270
Summa omsättningstillgångar		2 092 730	3 049 924
SUMMA TILLGÅNGAR		145 014 912	146 276 308

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 064 575	130 264 575
Fond för yttre underhåll		1 747 219	1 760 697
Summa bundet eget kapital		137 811 794	132 025 272
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 278 895	-7 321 739
Årets resultat		-468 054	-970 634
Summa ansamlad förlust		-8 746 949	-8 292 373
Summa eget kapital		129 064 845	123 732 899
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 800 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		14 800 000	21 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		200 000	200 000
Leverantörsskulder		243 709	93 041
Skatteskulder		3 155	6 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		703 203	744 187
Summa kortfristiga skulder		1 150 067	1 043 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 014 912	146 276 308