



Årsbokslut för

# Brf Kungsroddaren

769611-7691

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30



Årsredovisning för  
**Brf Kungsroddaren**  
769611-7691

Räkenskapsåret  
**2018-07-01 - 2019-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsroddaren (769611–7691) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01--2019-06-30.

## 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)
96	lägenheter, bostadsrätt	5 676
13	lägenheter, hyresrätt	843
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-11-26. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Wågström	Ledamot (Ordförande)
Karin Johansson	Ledamot
Eric Westberg	Ledamot
Henrik Pettersson	Ledamot
Gunilla Boding	Ledamot (Tillkommit under året)
Magnus Eriksson	Ledamot (Tillkommit under året)
Christian Arnt Jönbech	Ledamot (Tillkommit under året)
Vincent Liu	Ledamot (Avgått under året)
Kaveh Hamidzadeh	Ledamot (Avgått under året)

Kjell Råström	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 och Yan Li.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	OVK slutförd samt extraamortering i samband med omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Investeringar i trädgårdsmöbler, ombyggnation av gästlägenhet samt uppfräschning 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 föreningen slutfört arbete med OVK där åtgärder har vidtagits efter föregående års kontrollarbete. I tillägg har föreningen omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt, genomfört två större extraamorteringar på 2.9 MSEK respektive 1.2 MSEK, samt sänkt avgifterna med 5% fr o m juli 2018.

Hyrorna har under verksamhetsåret höjts med 2,35 % fr o m 1 januari 2019 efter förhandling med Hyresgästföreningen.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsåret har energideklaration genomförts.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 133 st. Under året har 20 st. tillkommit samt 18 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 135 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 Valvet förvaltning AB.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Nettoomsättning	4 334	4 612	4 908	4 910	4 942
Rörelseresultat	- 550	481	969	575	115
Res. efter fin. poster	- 971	97	556	47	- 732
Balansomslutning	146 276	148 579	147 193	148 799	148 380
Fond för yttre underhåll	1 761	1 466	908	594	1 072

### Nyckeltal

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Antal Bostadsrätter	96	95	94	94	93
Antal Hyresrätter	13	14	15	15	16
Lån per kvm Bostadsrätt	3 823	4 601	5 206	5 476	6 295
Totalt lån (tkr)	21 700	25 930	29 000	30 500	34 650
Soliditet (%)	85	82	80	78	76

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	97 074 723	30 389 852	1 465 812	-7 123 698	96 844	121 903 533
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			294 885	-294 885		
Balanseras i ny räkning				96 844	-96 844	
Upplåtelse av ny lägenhet	613 880	2 186 120				2 800 000
Årets resultat					-970 634	-970 634
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 688 603</b>	<b>32 575 972</b>	<b>1 760 697</b>	<b>-7 321 739</b>	<b>-970 634</b>	<b>123 732 899</b>
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Total ansamlad förlust</b>					
<b>132 025 272</b>		<b>-7 321 739</b>		<b>124 703 533</b>		

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-7 321 739
Årets resultat	-970 634
Totalt	<u>-8 292 373</u>
Avsättning till yttre fond	756 000
Uttag ur yttre fond	-769 478
Balanseras i ny räkning	-8 278 895
Summa	<u>-8 292 373</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 334 346	4 612 156
Övriga rörelseintäkter	3	-42 009	240 157
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 292 337</u>	<u>4 852 313</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 747 509	-3 275 834
Övriga externa kostnader	5	-61 029	-72 424
Personalkostnader och arvoden	6	-151 675	-139 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-881 995	-883 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 842 208</u>	<u>-4 371 057</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-549 871</u>	<u>481 256</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 884	-384 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-420 763</u>	<u>-384 412</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-970 634</u>	<u>96 844</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-970 634</u>	<u>96 844</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-970 634</u>	<u>96 844</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	143 226 384	144 108 379
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>143 226 384</u>	<u>144 108 379</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>143 226 384</u>	<u>144 108 379</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		13 183	7 795
Övriga fordringar		70 677	72 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 794	87 812
Summa kortfristiga fordringar		<u>155 654</u>	<u>167 709</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		<u>2 894 270</u>	<u>4 303 258</u>
Summa kassa och bank		<u>2 894 270</u>	<u>4 303 258</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 049 924</u>	<u>4 470 967</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>146 276 308</u>	<u>148 579 346</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 264 575	127 464 575
Fond för yttre underhåll		1 760 697	1 465 812
Summa bundet eget kapital		132 025 272	128 930 387
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 321 739	-7 123 698
Årets resultat		-970 634	96 844
Summa ansamlad förlust		-8 292 373	-7 026 854
<b>Summa eget kapital</b>		<b>123 732 899</b>	<b>121 903 533</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 500 000	25 930 000
Summa långfristiga skulder		21 500 000	25 930 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		200 000	-
Leverantörsskulder		93 041	102 654
Skatteskulder		6 181	13 785
Övriga skulder		-	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		744 187	627 634
Summa kortfristiga skulder		1 043 409	745 813
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 276 308</b>	<b>148 579 346</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-970 634	96 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	881 995	883 668
	-88 639	980 512
Betald skatt	7 604	887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-81 035</b>	<b>981 399</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 055	-10 342
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	89 992	-91 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 012</b>	<b>879 579</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/upplåt.avg	2 800 000	4 450 000
Amortering av låneskulder	-4 230 000	-3 070 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 430 000</b>	<b>1 380 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 408 988</b>	<b>2 259 579</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 303 258</b>	<b>2 043 680</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 894 270</b>	<b>4 303 259</b>

## 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%)
Inventarier	10-20%	(10-20%)

#### 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 13 800 tkr till omförhandling under 2019. 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	3 139 534	3 336 300
Hyror	1 159 091	1 251 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 359	24 093
Övriga hyresintäkter	17 362	39
	<b>4 334 346</b>	<b>4 612 156</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018/2019	2017/2018
Försäkringsersättning	27 549	-
Korrigerig av dubbelbokförd intäkt (2017-2018)	-69 558	240 157
<b>Summa</b>	<b>-42 009</b>	<b>240 157</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018/2019	2017/2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	63 635	120 180
Städning	141 863	139 365
Tillsyn, besiktning, kontroller	150 676	159 347
Trädgårdsskötsel	119 078	166 303
Snöröjning	10 000	10 000
Reparationer	251 130	469 597
El	255 549	209 965
Uppvärmning	731 150	706 869
Vatten	189 988	185 267
Sophämtning	309 036	305 061
Försäkringspremie	130 643	125 401
Självrisk	91 000	-
Fastighetsavgift bostäder	150 093	145 733
Övriga fastighetskostnader	78 396	21 983
Kabel-tv/Bredband/IT	36 864	33 889
Förvaltningsarvode ekonomi	136 483	135 740
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 018	725
Panter och överlåtelse	15 015	21 990
Förvaltningsarvode teknik	80 646	-
Juridiska åtgärder	8 525	27 425
Övriga externa tjänster	21 243	27 879
	<b>2 978 031</b>	<b>3 012 719</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	60 154	-
Gemensamma utrymmen	414 500	53 431
Ventilation	271 786	209 684
Tak	23 038	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 747 509</b>	<b>3 275 834</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Porto / Telefon	5 154	4 656
Konsultarvode	36 500	35 000
Besiktnings- och utredningskostnader	-	10 768
Revisionarvode	19 375	22 000
<b>Summa</b>	<b>61 029</b>	<b>72 424</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018/2019	2017/2018
Styrelsearvode	116 000	106 386
Sociala kostnader	35 675	32 693
	<b>151 675</b>	<b>139 079</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
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	-6 986 574	-6 104 579
-Årets avskrivning enligt plan	-881 995	-881 995
	-7 868 569	-6 986 574
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>143 226 384</b>	<b>144 108 379</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	85 000 000	72 000 000
Mark	167 000 000	114 000 000
	252 000 000	186 000 000
Varav bostäder	252 000 000	186 000 000
	252 000 000	186 000 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 105	44 105
	44 105	44 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 105	-42 380
-Årets avskrivning enligt plan	-	-1 725
	-44 105	-44 105
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 894 270	4 303 258
<b>Summa</b>	<b>2 894 270</b>	<b>4 303 258</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-06-30
Stadshypotek	2023-10-23	1,30%	7 900 000	-3 030 000	10 930 000
Swedbank Hypotek	2019-08-23	2,09%	13 800 000	-1 200 000	15 000 000
			<b>21 700 000</b>	<b>-4 230 000</b>	<b>25 930 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000		
			<b>21 500 000</b>		

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm 2019

Henrik Pettersson

Karin Johansson

Eric Westberg

Gunilla Boding

Magnus Eriksson

Björn Wågström

Christian Jönbech

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB