

Årsredovisning för  
**Brf Nora Kungsholmen**  
769607-3001

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning'	8-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nora Kungsholmen (769607–3001) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## 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 2001-06-26. Stadgarna uppdaterades senast 181027 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen uppdaterades år 2001.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Inedal 9 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kronobergsgatan 16 och 18. Grundmallen byggdes år 2001. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen innefattades av totalt 50 st bostadsrätter vid slutet av 2020. I början av 2021 utökades antalet bostadsrätter till 51 st, då en tidigare hyresrätt sålts och ombildats till bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egna försäkring, Proinova Agency AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-19. På stämman presenterades en uppdatering av den pågående OVK-utredningen. Stämman beslutade även att genomföra en renovering av den gemensamma tvättstugan. Renoveringen färdigställdes under hösten 2020.

Styrelsen har utgjorts av:

Pernilla Nilsson	Ordförande (nyvald vid stämma inför 2020)
Fredrik Åberg	Kassör (Nyvald vid stämma inför 2019)
Amanda Nordström	Sekreterare/Ledamot
Fredrik Brogren	Ledamot
Ian Brown	Ledamot

Magnus Lewenhaupt	Suppleant
Ann-Sofie Dahl	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden. Revisor har varit Stefan Adebahr, hos KPMG och Deskjockeys, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Jakob Lienhart och Lena Lienhart.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Försäljning av en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt
2020	Renovering av gemensam tvättstuga, nya ytskikt och ny maskinpark Åtgärder på innergården, fällning av träd samt kompletterande plattsättning
2019	Genomförd radonmätning. Införd sortering av matavfall med separata kärl.
2018	Stamspolning utförd av leverantören Swoosh. Installerat skenor för rullstol/barnvagn i bägge trapphus. Uppdaterat föreningens stadgar.
2017	Uppdaterat brandskyddet i fastigheten. Uppdaterat stadgarna samt infört krav om intyg inför medlemmars lägenhetsrenoveringar.
2016	Upprustning av gården. Installerat fiber samt bytt leverantör. Påbörjat OVK.
2015	Försäljning av en lokal i källarvåning för ombildning till 3 st bostadsrätter Stammar bytta i källarlokal
2014	Försäljning av en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt
2013	Stamspolning
2012	Försäljning av en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt
2010	Byte till säkerhetsdörrar klass 3 samtliga lägenheter

Avgifterna har varit oförändrade under 2020 och under 2021 planeras inga avgiftsförändringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll av fastighet

Under 2020 renoverades den gemensamma tvättstugan. En ny energieffektiv maskinpark från Miele installerades, samtliga ytskikt renoverades, och tvättstugan består nu av två likvärdiga tvättzoner. Bokning sker via bokningstavlor. Åtgärderna belastar årets resultat negativt med c. 750 000 kronor

### OVK

Arbetet med att hantera OVK-anmärkningar har fortlöpt under verksamhetsåret. I juni genomfördes en besiktning av c. 10 utvalda lägenheter, där slutsatser drogs om att succesivt utreda och genomföra förbättringsåtgärder på befintligt självdragssystem. Då detta kräver åtkomst till medlemmarnas lägenheter kommer arbetet att återupptas efter att Covid-situationen stabiliserats.

### Administration

Under året överläts hanteringen av lägenhetsförteckningen till Fastighetsägarna, som därmed sköter administration knuten till överlåtelse, upplåtelse och pantsättning

## Medlemsinformation

### Lägenheter och Lokaler

Vid årets slut var antalet medlemmar 80 st.

Av föreningens 50 st bostadsrätter har under året 7 st överlåtits.

Vid utgången av 2020 upplät föreningen en lokal samt två bostäder med hyresrätt. I början av 2021 såldes och ombildades en av hyresrätterna, vilket stärkt föreningens kassa ytterligare.

**Lån**

Föreningen har vid årets slut, lån om c. 1 690 tkr med rörlig ränta (3 månaders bindningstid). För mer info se nedan under bokslut 2020.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Nabolaget AB, tidigare benämnt Valvet Förvaltning AB.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 794	1 807	1 743	1 723
Resultat efter fin. poster (tkr)	-453	330	109	107
Soliditet (%)	95,4	95,3	95,3	95,3

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 893 597	5 759 664	838 029	-2 888 765	330 134	44 932 659
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-428 353	428 353		
Balanseras i ny räkning				330 134	-330 134	
Årets resultat					-453 106	-453 106
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 893 597</b>	<b>5 759 664</b>	<b>409 676</b>	<b>-2 130 278</b>	<b>-453 106</b>	<b>44 479 553</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-2 130 278
Årets resultat	-453 106
<b>Totalt</b>	<b>-2 583 384</b>
Avsättning till yttre fond	319 647
Uttag ur yttre fond	-748 000
Balanseras i ny räkning	-2 903 031
<b>Summa</b>	<b>-3 331 384</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 793 544	1 806 697
Övriga rörelseintäkter	3	103 438	96 995
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 896 982</b>	<b>1 903 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 896 914	-1 089 385
Övriga externa kostnader	5	-28 040	-25 929
Personalkostnader och arvoden	6	-62 879	-92 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 896	-342 261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 322 729</b>	<b>-1 550 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-425 747</b>	<b>353 521</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 394	-23 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 359</b>	<b>-23 387</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-453 106</b>	<b>330 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-453 106</b>	<b>330 134</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	43 888 002	44 222 898
Summa materiella anläggningstillgångar		43 888 002	44 222 898
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 888 002	44 222 898
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	2 353 863	2 508 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 601	64 362
Summa kortfristiga fordringar		2 412 464	2 572 436
<b>Kassa och bank</b>	9	346 602	349 971
Kassa och bank		346 602	349 971
Summa kassa och bank		346 602	349 971
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 759 066	2 922 407
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 647 068	47 145 305

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 893 597	40 893 597
Upplåtelseavgifter		5 759 664	5 759 664
Fond för yttre underhåll		409 676	838 029
Summa bundet eget kapital		47 062 937	47 491 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 130 278	-2 888 765
Årets resultat		-453 106	330 134
Summa fritt eget kapital		-2 583 384	-2 558 631
<b>Summa eget kapital</b>		44 479 553	44 932 659
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		75 400	61 000
Summa avsättningar		75 400	61 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	1 686 288	1 710 052
Leverantörsskulder		59 796	141 672
Övriga skulder		34 201	36 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 830	263 701
Summa kortfristiga skulder		2 092 115	2 151 646
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		46 647 068	47 145 305



## 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 21,4 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	9,0%	(9,0%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Markanläggning	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	2,0%	(2,0%)

#### 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.

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 454 970	1 454 970
Hyror	327 583	327 467
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 807	15 106
Övriga hyresintäkter	3 184	9 154
	<b>1 793 544</b>	<b>1 806 697</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bredbandsavgift	97 020	96 920
Övrigt	6 418	75
<b>Summa</b>	<b>103 438</b>	<b>96 995</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	9 463	4 432
Städning	31 314	29 296
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 425	29 550
Trädgårdsskötsel	48 800	1 320
Snöröjning	7 031	22 143
Sotning	2 313	-
Reparationer	54 691	34 150
El	43 919	59 563
Uppvärmning	387 745	412 441
Vatten	59 212	58 537
Sophämtning	54 505	58 406
Försäkringspremie	47 179	41 311
Fastighetsavgift bostäder	74 308	71 604
Fastighetsskatt lokaler	5 490	5 490
Övriga fastighetskostnader	7 277	17 056
Kabel-tv/Bredband/IT	101 843	108 490
Förvaltningsarvode ekonomi	96 326	94 895
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	420	-
Panter och överlåtelser	9 460	-
Förvaltningsarvode teknik	30 060	29 583
Juridiska åtgärder	19 125	-
Övriga externa tjänster	12 779	11 118
	<b>1 148 685</b>	<b>1 089 385</b>
<b>Underhåll</b>		
Renovering tvättstuga	748 229	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 896 914</b>	<b>1 089 385</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 915	2 186
Revisionarvode	25 125	23 743
<b>Summa</b>	<b>28 040</b>	<b>25 929</b>

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	48 300	64 400
Sociala kostnader	14 579	28 196
	<b>62 879</b>	<b>92 596</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 092 365	35 092 365
-Ombyggnad	458 101	458 101
- Pg. ombyggnad lokaler till lgh.	147 951	147 951
- Pg. ombyggnad balkonger	10 940	10 940
-Mark	13 852 000	13 852 000
-Markanläggning	73 750	73 750
	<b>49 635 107</b>	<b>49 635 107</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 412 209	-5 069 948
-Årets avskrivning enligt plan	-334 896	-342 261
	<b>-5 747 105</b>	<b>-5 412 209</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 888 002</b>	<b>44 222 898</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	37 549 000	37 549 000
	<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
	106 549 000	106 549 000
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	549 000	549 000
	<b>106 549 000</b>	<b>106 549 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	2 330 742	2 482 249
Skattekonto	21 321	21 321
Skattefordringar	1 800	4 504
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 353 863</b>	<b>2 508 074</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	346 602	346 602
Danske bank	-	3 369
<b>Summa</b>	<b>346 602</b>	<b>349 971</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Slutbetal- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-02-08	1,29%	1 686 288	23 764	1 710 052
			<b>1 686 288</b>	<b>23 764</b>	<b>1 710 052</b>

Beräknad låneskuld om 5 år är 1.567.468 kr

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 361 000	16 361 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 361 000</b>	<b>16 361 000</b>

## Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2021-

Pernilla Nilsson

Fredrik Åberg

Amanda Nordström

Fredrik Brogren

Ian Brown

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

**Jonas Åberg Fredrik**

8b1ad59d-443f-475f-91e9-7176567358e6 - 2021-05-25 14:37:31 UTC +03:00  
BankID - 7756da9c-4f98-4d00-a4cd-1fa38044fc8e - SE

**NILSSON PERNILLA**

9a0cb273-74ca-4beb-a7ec-29812df4b93d - 2021-05-25 21:05:50 UTC +03:00  
BankID - 881caf8d-86ec-4753-ae34-49ee45c6d7ae - SE

**BROWN IAN**

01d9959d-f3ef-4898-82cf-3c72e09e1bb5 - 2021-05-25 21:08:45 UTC +03:00  
BankID - 436ae4c8-4c3e-4402-9091-b69cbdee7b71 - SE

**BROGREN FREDRIK**

a8409165-c4d2-4328-ae29-a5ba23c99324 - 2021-05-25 21:11:15 UTC +03:00  
BankID - 30340199-22d6-4f14-8ca1-77f394f45a18 - SE

**NORDSTRÖM AMANDA**

7e437c6d-0d39-4437-8861-746fa294c914 - 2021-05-26 11:34:47 UTC +03:00  
BankID - 86bc0912-d990-4d6e-b206-7c12c0398268 - SE

**ADEBAHR STEFAN**

42f94322-6aa2-4a21-be33-29ab3be584b3 - 2021-05-26 15:33:52 UTC +03:00  
BankID - b8dd6a0f-639a-4b7d-96fd-87277604520c - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende