

Årsredovisning

Brf Kevinge Strand

Org.nr: 769613-5263

2019



Styrelsen för Brf Kevinge Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Kevinge Strand registrerades den 2005-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2014-01-31 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-12-05.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danderyd Skeppet 11 med adress Kevinge Strand 18 A-X belägen i Kevinge i Danderyds kommun. Fastigheten förvärvades 2011-04-11. Föreningen har därefter bebyggt fastigheten med ett flerbostadshus med tre bostadsplan samt dels en komplementbyggnad för avfallshantering som färdigställdes under 2014. Flerbostadshuset innehåller 21 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Därutöver finns 26 st parkeringsplatser varav 21 st är upplåtna med bostadsrättslägenheterna och 5 st är upplåtna med hyresrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 831 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastighetens värdeår är 2014.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadens uppvärmning sker med bergvärme som distribueras med ett vattenburet golvvärmesystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 st lägenheter med bostadsrätt och 5 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

2 rok	6 st	251,5 kvm
3 rok	7 st	623,0 kvm
4 rok	6 st	712,6 kvm
<u>5 rok</u>	<u>2 st</u>	<u>243,8 kvm</u>
Sa	21 st	1 830,9 kvm

Teknisk status

Byggnaderna är uppförda 2014 och tekniska statusen är i nyskick. Föreningen har inga planerade underhållsarbeten.

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Under året har 4 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	33 st
Nya medlemmar under året:	5 st
Avgående medlemmar under året:	- 3 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	35 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Rikard Tegnevi, ordförande
Sofia Hörle, ledamot
Terese Olsson, ledamot
Nina Lundgren, ledamot
Christina Falck, suppleant

Revisor

Till internerrevisor på stämman valdes Claes Ridderström.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Hans Ahlstrand och Lars Jacobi.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 18 juni maj 2019.

Styrelsen har under året avhållit 5 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är -35 Kkr (föregående år -174 Kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 139 Kkr. En anledning till det förbättrade resultatet beror på att kostnaderna för föreningens SWAP har upphört.

I resultatet ingår avskrivningar med -565 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 634 Kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 518 Kkr. Kassaflödet under året har minskat med ca -116 Kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med 700 Kkr. Föreningen har därvidlag vid årets utgång lån på ca 17,5 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 9 557 kr per kvm bostadsrättsyta.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2019	2018	2017	2016
Hyror och avgifter	1 326	1 281	1 249	1 240
Resultat efter finansiella poster	-35	-174	-265	-377
Soliditet (%)	87,8	87,6	87,3	87,1

Föreningen bestod av endast projektkonomi till och med 2013 och delvis under 2014.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 780 000	41 800	-1 242 768	-174 066	129 404 966
Disposition av föregående års resultat:			-174 066	174 066	0
lanspråktagen yttre fond		50 800	-50 800		0
Årets resultat				-34 792	-34 792
Belopp vid årets utgång	130 780 000	92 600	-1 467 634	-34 792	129 370 174

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 467 635
årets förlust	-34 792
	-1 502 427
behandlas så att avsättning till yttre fond	50 800
i ny räkning överföres	-1 553 227
	-1 502 427

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hyror och avgifter	2	1 333 035	1 279 182
Övriga rörelseintäkter		0	13 696
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 333 035	1 292 878
Rörelsekostnader			
Fastighetsdrift	3	-505 020	-427 666
Reparationer och underhåll	4	-145 106	-115 829
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-21 523	-11 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 464	-565 464
Summa rörelsekostnader		-1 237 113	-1 120 527
Rörelseresultat		95 922	172 351
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-130 714	-346 418
Summa finansiella poster		-130 714	-346 418
Resultat efter finansiella poster		-34 792	-174 067
Resultat före skatt		-34 792	-174 067
Årets resultat		-34 792	-174 066

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 528 593	147 094 057
Summa materiella anläggningstillgångar		146 528 593	147 094 057
Summa anläggningstillgångar		146 528 593	147 094 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		205 391	13 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 157	19 563
Summa kortfristiga fordringar		242 548	33 483
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		518 622	634 035
Summa kassa och bank		518 622	634 035
Summa omsättningstillgångar		761 170	667 518
SUMMA TILLGÅNGAR		147 289 763	147 761 575

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 780 000	130 780 000
Fond för yttre underhåll		92 600	41 800
Summa bundet eget kapital		130 872 600	130 821 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 467 635	-1 242 769
Årets resultat		-34 792	-174 066
Summa fritt eget kapital		-1 502 427	-1 416 835
Summa eget kapital		129 370 173	129 404 965
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 500 000	18 200 000
Summa långfristiga skulder		17 500 000	18 200 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter		0	55 758
Leverantörsskulder		53 355	72 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366 235	28 844
Summa kortfristiga skulder		419 590	156 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 289 763	147 761 575

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 2 Hyror och avgifter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 222 733	1 218 924
Garage	23 748	27 600
Motorvärmare	787	1 273
Årsavgifter , Kable-TV/ Bredbandstillägg	85 767	33 702
	1 333 035	1 281 499

Not 3 Fastighetsdrift

	2019	2018
Vatten	61 414	52 385
El	93 034	106 173
Snöröjning	48 326	26 923
Fastighetsförsäkring	26 383	30 594
Fastighetsförvaltning enligt avtal	87 632	85 244
Fastighetskötsel utöver avtal	12 838	12 889
Sophämtning / Källsortering	51 768	52 400
Arrende P-platser	21 500	21 500
Bredband	95 195	34 308
Övriga besiktningar	0	5 250
Övriga serviceavtal	6 930	0
	505 020	427 666

Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Installationer	59 600	18 891
Reparation gemensamma utrymmen	5 174	0
Reparation utvändigt	1 271	0
Underhåll av markytor	79 061	79 438
Övrigt	0	17 500
	145 106	115 829

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2019	2018
Konsultarvoden	13 125	6 563
Bankkostnader	3 297	1 069
Övriga kostnader	5 101	3 936
	21 523	11 568

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader Nordea Hypotek	130 714	114 217
	130 714	114 217

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 978 000	149 780 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 978 000	149 780 000
Ingående avskrivningar	-2 685 943	-2 120 479
Årets avskrivningar	-565 464	-565 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 251 407	-2 685 943
Utgående redovisat värde	11 726 593	147 094 057
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	11 800 000
	50 800 000	41 800 000
Bokfört värde byggnader	53 294 557	53 860 021
Bokfört värde mark	93 234 036	93 234 036
	146 528 593	147 094 057

Not 8 Långfristiga skulder

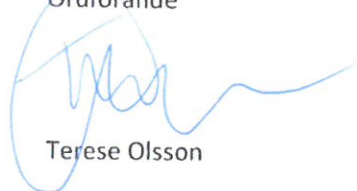
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter bokslutsdagen.		
Nordea Hypotek	17 500 000	18 200 000
	17 500 000	18 200 000

Föreningens ränteswap motsvarande 13,5 Mkr av banklånen har upphört att gälla den 2018-06-30

Stockholm den 2/4, 2020



Rikard Tegnevi
Ordförande



Terese Olsson



Sofia Hörle



Nina Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den



Claes Ridderström
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Kevinge Strand
Organisationsnummer 769613-5263

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Kevinge Strand för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

5

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Kevinge Strand för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

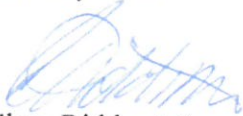
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd 2020-03-30



Claes Ridderström