

Bostadsrättsföreningen
Kägelbanan № 13



Årsredovisning 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kägelbanan № 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
HINDEN 13	1979	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 1961. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1967 kvadratmeter, varav 1244 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 439 kvm utgör lokalyta och 284 kvm garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter och ett bostadskomplement med bostadsrätt. Föreningen har 3 st. hyreslokaler med följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta (kvm)</i>	<i>Löptid</i>
Kontor för foto och layout	180+20+239=439	2023-12-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Utförare</i>
Byte av entré- och passersystem inkl. kameraövervakning	2020	Tempest Security
Reparation efter vattenskada, byte av avloppsrör i källare	2019	Huvudsta Entreprenad AB
Helrenovering av balkonger mot gård, 8 st.	2018	WMP
Ny fjärrvärmecentral	2018	HP Rör AB
Byte av avloppsrör i källaren	2017	Sofia Rör AB
Tätning av 4 röckanaler	2016	Skorstensbolaget
Nytt staket t.v. på gården	2015	Penati Universal
Målning av entré och trapphus	2014	Emil Smiths Måleri
Nytt terrassgolv lägenhet 1601	2014	Reomti
Rep. av vattenskada på fasad	2013	Aqadematica/Johanneshovs plåtslageri
Byte av vatten-, värme- och avloppsstammar i samtliga badrum, söder	2013	Consento med underleverantörer
Elektronisk öppning av garageport	2013	Karla lås

Glasning av garagegolv	2012	Komsol AB
Byte avloppsrör i 2014: gästtoalett	2012	Västberga rör
Högtrycksspolning av alla avloppsstammar	2010	Avloppsteknik
Ny frånluftsfläkt till lägenheter	2008	IMS ventilation
Altantak reparerat	2007	Plåtslageri AB J & W
Altanfasader putsade och målade	2007	Plåtslageri AB J & W
Ny hissinredning	2007	Ek & Hedenskog AB
Nya golv till altaner	2007	Discap Sweden AB
Nya yttre bågar till fönster och dörrar	2003	Teknova
Nytt hissmaskineri	2002	Hissvård
Rörstambyte liggande rör i källare	2002	Rensspecialisten

Förvaltning

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
TV, telefoni och bredband	Tele2 (Com Hem)
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Styrelsen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 bostadsrättslokaler överlåtit till föreningen och omvandlats till hyreslokaler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Pia Margareta Santesson	Ordförande
Bengt-Erik Eriksson	Ledamot
Fredrik Sjärdén	Ledamot
Kerstin Gustavsson	Ledamot
Louise Vogt Berg	Ledamot
Jon Ullmark	Ledamot
Anders Gerhard Carlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie extern	Toresson Revision
Ralf Toresson	Suppleant extern	
Lars-Håkan Hultström	Suppleant intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades om förvärv av de tre bostadsrättslokaler som är uthyrda till tryckeriet JustNu AB. Vidare beslutades att dessa bostadsrätter skall upphöra och att lokalerna framöver skall vara hyresrätter. Hyreskontraktet överläts i samband med förvärvet av bostadsrättsföreningen och löper till 2023-12-31. En stamspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar har genomförts. Överlag befanns de vara i ett gott skick givet åldern. Ett antal mindre åtgärder bör dock genomföras snarast. Styrelsen har också låtit analysera trycksatta vattenledningsrör för att säkerställa tillräcklig kvarvarande livslängd, vilket visade sig vara fallet. Ett helt nytt entré- och passersystem inklusive ny kameraövervakning har upphandlats och installerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har valt att byta till ekonomisk förvaltning via Fastighetsägarna för att få ett bättre systemstöd med fakturaskanning och åtkomst till ekonomisystem och attest via webben. En delrenovering av hissen inkl. byte av styrsystem samt montering av en skyddsbarriär i hisskorgen är också upphandlat. Arbetet kommer utföras under sommaren 2021. Styrelsen har också påbörjat en översyn av ventilationssystemet i de nyförvärvade lokalerna som hyrs ut till tryckeriet.

Planerade underhållsarbeten

Hissen skall renoveras under sommaren 2021.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1244 kvm bostäder och 723 kvm lokaler.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	508	508	508	508	508	511
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6785	1245	939	939	939	939
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	55	54	52	54	61	65
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	144	144	151	161	164	148
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	18	15	14	14	10
Kapitalkostnad kvm totalyta (kr)	18	10	7	7	8	11
Nettoomsättning (tkr)	1138	1036	1032	1050	1050	1044
Soliditet (%)	66	68	69	74	74	74
Resultat (tkr)	25	-201	-703	71	-12	108

Nyckeltalen beräknas på följande ytor:

Bostadsrätter bostäder	1244 kvm
Hysesrätter lokaler	439 kvm
Garageyta	284 kvm

Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1 429 kronor per bostadsrättslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Insatser/upplåtelseavgifter	Fond för underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 333 914	529 699	- 1 638 958
Återföring, yttre fond enl. stämmobeslut		-402 799	402 799
Avsättning till yttre fond		57 552	- 57 552
Årets resultat			24 751
Belopp vid årets utgång	6 333 914	184 452	- 1 268 960

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Årets resultat	24 751
Balanserad förlust	-1 293 711
Summa balanserat resultat	-1 268 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Av fond för yttre underhåll tas i anspråk	
Att i ny räkning överförs	-1 268 960

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande balans- och resultaträkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
<i>Kostnadslagsindelad</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
(Belopp i kr)			
Årsavgifter och hyror	2	1 137 990	1 036 260
Summa intäkter		1 137 990	1 036 260
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-945 593	-1 102 911
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-38 001	-50 015
Avskrivningar		-94 448	-63 981
Rörelseresultat		59 948	-180 647
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		0	95
Räntekostnader		-35 197	-20 364
Resultat efter finansiella poster		24 751	-200 916
Årets resultat		24 751	-200 916

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>(Belopp i kr)</i>			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätt	3	6 062 908	0
		6 062 908	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 904 152	6 968 133
		6 904 152	6 968 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42 485	3 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 335	7 035
		49 820	10 232
<i>Kassa och bank</i>		859 555	911 022
Summa tillgångar		13 876 435	7 889 387

BALANSRÄKNING forts.	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>(Belopp i kr)</i>			
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 120 294	6 120 294
Upplåtelseavgifter		213 620	213 620
Fond för yttre underhåll		184 452	529 699
		6 518 366	6 863 613
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 293 711	-1 438 042
Årets resultat		24 751	-200 916
		-1 268 960	-1 638 958
Summa eget kapital		5 249 406	5 224 655
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		8 440 000	2 448 000
		8 440 000	2 448 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 077	52 384
Skatteskulder		3 890	3 266
Upplupna kostnader		93 898	77 227
Förutbetalda avgifter och hyror		39 164	83 855
		187 029	216 732
Summa eget kapital och skulder		13 876 435	7 889 387

Not 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 2020-12-31

(Belopp i kr)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, om inte annat anges nedan.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar upptas till nettovärdet av anskaffningskostnad och ackumulerade planenliga avskrivningar, korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar. Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader: 1 % på anskaffningsvärdet
Bostadsrätt: 1 % på anskaffningsvärdet

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

Not 2 ÅRSVIGTER OCH HYROR	2020	2019
Årsavgifter	796 068	1 036 260
Hyror	341 922	0
Summa	1 137 990	1 036 260

Not 3 BOSTADSRÄTT	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffning	6 093 375	0
Ackumulerat anskaffningsvärde	6 093 375	0
Årets avskrivningar	-30 467	0
Ackumulerade avskrivningar	-30 467	0
Utgående planenligt restvärde	6 062 908	0

Not 4 BYGGNADER OCH MARK SAMT AVSKRIVNINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 703 576	8 703 576
Ackumulerat anskaffningsvärde	8 703 576	8 703 576
Ingående avskrivningar byggnad	-1 735 443	-1 671 462
Årets avskrivningar byggnad	-63 981	-63 981
Ackumulerade avskrivningar	-1 799 424	-1 735 443
Utgående bokfört värde	6 904 152	6 968 133
I planenligt restvärde ingår mark med	2 305 500	2 305 500
Taxeringsvärde byggnad	19 184 000	19 184 000
Taxeringsvärde mark	33 085 000	33 085 000

Not 5 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
SHB 359850	0,600%	5 540 000	0
SHB358238	0,600%	2 900 000	0
Swedbank Hypotek AB	0.955%		2 448 000
		8 440 000	2 448 000

Not 6 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2020-12-31	2019-12-31
--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 500 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	8 500 000	4 000 000
Varav i eget förvar	0	1 100 000

Brf kätgelbanan 13
716416-6592

Stockholm 2021-05-

Pia Santesson
Ordförande

Anders Carlsson
Suppleant

Bengt-Erik Eriksson
Ledamot

Fredrik Sjäden
Ledamot

Kerstin Gustavsson
Ledamot

Louise Vogt Berg
Ledamot

Jon Ullmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-

Carina Toresson
Extern revisor

Från: Pia Santesson pia.santesson@amazingleaders.se 
Ämne: Senaste årsredovisningen BRF Kågelbanan
Datum: 16 augusti 2021 19:26
Till: Nanna Benson Andren nanna@nanna.one



Varma hälsningar
::Pia

AMAZING LEADERS

Pia Santesson
Grevgatan 34 SE-114 53 STOCKHOLM
+46 708 11 15 11 | direct

pia.santesson@amazingleaders.se
www.amazingleaders.se
[linkedin.com/in/pia-santesson-7b096314](https://www.linkedin.com/in/pia-santesson-7b096314)

Empowering amazing leadership



PDF



Brf_Kågelbanan1
3_AR2020.pdf