

# Brf Keders

Org nr 702002-7640

## Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1967-08-11 och föreningens fastighet, Keders 20, bebyggdes 1968. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 2 rum och kök,  
42 stycken 3 rum och kök,  
1 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 2 457 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en snickeriverkstad och ett övernattningsrum.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Valvet Förvaltning AB.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen har under år 2016 tagit fram en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen ska sen uppdateras varje år och ligga till grund för planerat framtida underhåll.

#### Tidigare utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Installerat nytt passersystem	2018
Totalrenovering av hissar	2017
Installation av ny värmecentral	2015
Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning	2013-2014
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2010
Renovering av betongpelare i garaget	2007-2008
Stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan	2006

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Alla lokaler och garageplatser har varit uthyrda under året.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kurt Wikström	Ordförande
	Lena von Sydow	Sekreterare
	Harri Malinen	Ledamot
	Yara Hormazábal Cortés	Ledamot
	Benny Ström	Ledamot
	Jonna Mandell	Ledamot

Valberedning	Mats Dybeck
	Jadwiga Krupinska
	Per Törnqvist

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 346	3 325	3 269	3 172	3 129
Resultat efter finansiella poster	tkr	369	479	-591	59	242
Kassalikviditet	%	184	118	170	189	90
Soliditet	%	15	13	11	14	14
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	505	505	499	481	481
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	88	89	89	90	92
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	8	9	9	9	8
Elkostnad per kvm totalyta	kr	23	26	25	29	29
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 220	3 274	3 492	3 048	3 084
Fastighetslån per kvm bostadsyta	kr	5 401	5 492	5 857	5 113	5 173
Genomsnittlig skuldränta	%	1,00	0,76	0,96	1,32	1,87

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	2 377 520	228 653	2 634	478 639	3 087 446
Avsättning till underhållsfond		166 256	-166 256		-
lanspråktagande av underhållsfond		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			478 639	-478 639	-
Årets resultat				<u>369 017</u>	<u>369 017</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	2 377 520	394 909	315 017	369 017	3 456 463

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	315 017
Årets resultat	369 017
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>684 034</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	167 195
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	516 839
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>684 034</b>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 343 904	3 318 955
Övriga rörelseintäkter		3 064	7 158
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 346 968</b>	<b>3 326 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 895 536	-1 781 446
Övriga externa kostnader		-141 484	-182 806
Personalkostnader	4	-95 166	-98 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 641	-629 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 780 827</b>	<b>-2 691 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 141</b>	<b>634 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 124	-155 530
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 124</b>	<b>-155 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>369 017</b>	<b>478 639</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>369 017</b>	<b>478 639</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	21 903 310	22 434 167
Inventarier		17 918	17 918
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 921 228</b>	<b>22 452 085</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 921 228</b>	<b>22 452 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 886	11 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 528	129 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 414</b>	<b>141 248</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 635 130	1 349 899
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 635 130</b>	<b>1 349 899</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 745 544</b>	<b>1 491 147</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 666 772</b>	<b>23 943 232</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 377 520	2 377 520
Fond för yttre underhåll		394 909	228 653
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 772 429</b>	<b>2 606 173</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		315 017	2 634
Årets resultat		369 017	478 639
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>684 034</b>	<b>481 273</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 456 463</b>	<b>3 087 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	19 263 601	19 590 697
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 263 601</b>	<b>19 590 697</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	7	327 096	327 096
Leverantörsskulder		218 229	453 792
Skatteskulder		11 988	7 263
Övriga skulder	8	60 842	87 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 553	389 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>946 708</b>	<b>1 265 089</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 666 772</b>	<b>23 943 232</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	369 017	478 639
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	648 641	629 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 017 658</b>	<b>1 108 074</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	30 834	-4 652
Förändring av leverantörsskulder	-235 563	233 105
Förändring av kortfristiga skulder	-82 818	-64 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>730 111</b>	<b>1 272 352</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-117 783	-325 263
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-117 783</b>	<b>-325 263</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-327 096	-1 327 096
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-327 096</b>	<b>-1 327 096</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>285 232</b>	<b>-380 007</b>
Likvida medel vid årets början	1 349 899	1 729 905
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 635 131</b>	<b>1 349 898</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsyta.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 832 640	1 832 640
Hyror lokaler	517 872	506 736
Hyror garage	989 492	973 044
Överlåtelse- och pantavgifter	3 900	6 535
<b>Summa</b>	<b>3 343 904</b>	<b>3 318 955</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	224 772	137 966
Periodiskt underhåll	258 360	206 888
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	236 084	223 582
Uppvärmningskostnad	537 309	544 143
Rengöring ventilation, brandskydd	11 972	11 058
Vatten- och avloppsavgifter	49 868	57 412
Elavgifter	140 428	157 970
Renhållning	42 813	46 660
Snöröjning	25 751	21 467
Förbrukningsinventarier/materiel	36 584	58 450
Fastighetsförsäkringar	40 674	36 975
Tv, bredband, telefoni	116 827	117 109
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	174 095	161 765
<b>Summa</b>	<b>1 895 537</b>	<b>1 781 445</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	80 000	80 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 166	18 257
<b>Summa</b>	<b>95 166</b>	<b>98 257</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 894 888	26 569 625
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	158 750	158 750
Årets anskaffningar	117 783	325 263
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	27 171 421	27 053 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 449 471	-5 820 036
Årets avskrivning	-648 641	-629 435
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 098 112	-6 449 471
Mark	1 830 000	1 830 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>21 903 309</b>	<b>22 434 167</b>
Taxeringsvärde byggnader	46 200 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark	72 013 000	50 560 000
	<hr/>	<hr/>
	118 213 000	91 160 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	107 000 000	81 000 000
Lokaler	11 213 000	10 160 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	23 607 000	23 607 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>23 607 000</b>	<b>23 607 000</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	0,95%	103 548	4 440 986	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,95%	103 548	5 440 986	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,82%	100 000	4 750 000	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	2,20%	20 000	910 000	2020-05-20
Stadshypotek AB	1,48%	<hr/>	4 048 125	2020-12-01
Summa fastighetslån		327 096	19 590 097	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-327 096	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>19 263 001</b>	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 954 617 kr.

**Not 8      Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Momsskuld	60 842	45 280
Personalskatt	0	24 000
Sociala avgifter	0	18 057
<b>Summa</b>	<b>60 842</b>	<b>87 337</b>

Stockholm 2020-

Kurt Wikström  
Ordförande

Lena von Sydow

Harri Malinen

Yara Hormazábal Cortés

Benny Ström

Jonna Mandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor