

Årsredovisning 2019

BRF KUNGSGÅRDEN NR 1 702001-2295

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1925-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 1935-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Odin 22 på adressen Idungatan 6 i Stockholm. Fastigheten förvärvades år 1925. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1977 kvm och 2 lokaler om 142 kvm. Föreningen upplåter vidare 10 garageplatser samt ett antal cykelparkeringsplatser i föreningens garage.

Fastigheten är ansluten till fibernät via Opennet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret, i vilken även ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Johan Åhlander	Styrelseledamot
Moa Pählstedt	Styrelseledamot
Mikaela Kjell	Styrelseledamot
Markus Thorén	Ordförande
Karin Hjærtstam	Styrelseledamot
Mattias Wickberg	Styrelseledamot

Under verksamhetsåret har styrelsens sammansättning förändrats. Johan Von Sydow Licke, Patrik Kvie och Mikael Johansson lämnade sin plats i styrelsen under 2019. Markus Thorén tillträdde som styrelsens ordförande och Johan Åhlander samt Mattias Wickberg valdes in som styrelseledamöter under 2019.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bosse Gustafsson	Revisor
Christina Werneker	Revisorssuppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. En extra stämma hölls 2019-12-17.

Utförda historiska underhåll

2019	Spolning av avloppsstammar badrum
2019	Byte av köksstammar
2019	Installation nytt bokningssystem för tvättstuga, bastu, innergård
2018	Entreport mot gatan renoverades
2018	Nytt inpasseringssystem installerades
2018	Stambyte av en köksstam i gårdshuset
2018	Säkerhetsdörrar och postboxar installerades
2018	Miljörum med källsortering ersatte tidigare soprum
2017	Renovering av balkonger på gatuhuset
2016	Nya snörasskydd och takstegar
2016	Sotning av samtliga rökkanaler
2015	Ommålning av samtliga fönster i söderläge
2014	I samband med upplåtelse av torkvinden i gårdshuset byggdes befintliga vindsförråd om
2013	Trapphusen målades om och elen i trapphuset frästes in i väggarna
2013	Rök- och imkanalerna renoverades
2013	Elstigare i gårdshusets västra del byttes
2013	Tvättmaskiner byttes ut
2011	Taket målades om
2007	Stambyte i badrum
2000	Fasaden putsades
1979	Stambyte kök

Planerade underhåll

2020 Inga planerade underhåll

Förvaltningsavtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning POS Fastighetsvård AB

Verksamhetsåret 2019

Under 2019 har föreningen renoverat köksstammarna i samtliga lägenheter. Installation har även genomförts av nytt bokningssystem för tvättstuga, bastu, innergård.

Utöver ovan större åtgärder har löpande underhåll utförts vid behov. En underhållsplan utformades 2017 av föreningens fastighetsförvaltare POS Fastighetsvård och utgör grund för föreningens långsiktiga fastighetsunderhåll.

Under verksamhetsåret 2018 uppstod tvist mellan föreningen och en medlem om tolkning av ett avtal som ingåtts vid försäljning av vindsyta. I syfte att lösa frågan har föreningen ådragit sig juridiska kostnader vilka belastat 2018 och 2019 års resultat. Föreningen innehar försäkring hos Brandkontoret vilken täcker dessa kostnader, för vilka ersättning har utbetalats under 2019 i samband med att beslut i tingsrätt föll till föreningens fördel. Denna ersättning är bokförd som "Övriga intäkter". Hovrätten har valt att inte pröva ärendet och hänvisar till tingsrättens beslut.

Hyresgästen i den större lokalen vid gatuplan har i början av december 2019 flyttat ut. Ny hyresgäst har flyttat in efter räkenskapsårets slut vilket medfört att 2019 års hyresintäkter är något lägre jämfört med föregående år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 273	1 288	1 281	1 137
Resultat efter fin. poster	333	176	265	226
Soliditet, %	21	19	21	19
Taxeringsvärde	75 367	53 600	53 600	31 029
Bostadsyta, kvm	1 977	1 977	1 977	1 977
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	452	451	457	448
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 544	4 251	3 215	3 359
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,44	2,68	2,60
Belåningsgrad, %	87,71	95,95	80,59	81,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	453	-	-	453
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	1 446	176	-	1 622
Årets resultat	176	-176	333	333
Eget kapital	2 075	0	333	2 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 622
Årets resultat	333
Totalt	1 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>1 955</u>
	1 955

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 273	1 288
Rörelseintäkter		481	20
Summa rörelseintäkter		1 753	1 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-587	-548
Övriga externa kostnader	7	-337	-135
Personalkostnader	8	-44	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378	-319
Summa rörelsekostnader		-1 346	-1 055
Rörelseresultat		408	253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-110	-89
Summa finansiella poster		-75	-77
Resultat efter finansiella poster		333	176
Årets resultat		333	176

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	10 824	8 759
Pågående projekt		0	1 411
Summa materiella anläggningstillgångar		10 824	10 170
Summa anläggningstillgångar		10 824	10 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		311	67
Övriga fordringar	11	219	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33	35
Summa kortfristiga fordringar		563	120
Kassa och bank			
Kassa och bank		925	855
Summa kassa och bank		925	855
Summa omsättningstillgångar		1 489	974
Summa tillgångar		12 313	11 144

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453	453
Summa bundet eget kapital		453	453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 622	1 446
Årets resultat		333	176
Summa fritt eget kapital		1 955	1 622
Summa eget kapital		2 408	2 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 544	7 974
Övriga långfristiga skulder		0	42
Summa långfristiga skulder		8 544	8 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400	400
Leverantörsskulder		769	461
Skatteskulder		15	4
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	177	188
Summa kortfristiga skulder		1 360	1 053
Summa eget kapital och skulder		12 313	11 144

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	855	168
Resultat efter finansiella poster	333	176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	378	319
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	711	494
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-443	-37
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	308	-36
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	575	421
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 032	-1 783
Kassaflöde från investeringar	-1 032	-1 783
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	528	2 049
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	528	2 049
Årets kassaflöde	71	687
Likvida medel vid årets slut	925	855

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kungsgården nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	242	250
Hysesintäkter, p-platser	135	138
Årsavgifter, bostäder	892	892
Övriga intäkter	484	28
Summa	1 753	1 308

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	30	0
Fastighetsskötsel	38	190
Snöskottning	19	10
Städning	46	47
Trädgårdsarbete	22	4
Övrigt	20	5
Summa	176	256

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	118	39
Summa	118	39

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	57	61
Sophämtning	60	48
Vatten	29	28
Summa	146	137

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	17	15
Fastighetsförsäkringar	44	44
Fastighetsskatt	68	57
Självrisker	18	0
Summa	148	116

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	0
Juridiska kostnader	257	95
Kameral förvaltning	36	22
Revisionsarvoden	0	3
Övriga förvaltningskostnader	40	15
Summa	337	135

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	5
Sociala avgifter	10	8
Styrelsearvoden	32	40
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	44	54

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	3	3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	105	85
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	110	89

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 277	10 087
Årets inköp	2 443	1 191
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 721</u>	<u>11 277</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 518	-2 200
Årets avskrivning	-378	-319
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 897</u>	<u>-2 518</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10 824</u></u>	<u><u>8 759</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	315	315
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 575	17 512
Taxeringsvärde mark	53 792	36 088
Summa	<u><u>75 367</u></u>	<u><u>53 600</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	18	18
Övriga fordringar	200	0
Summa	<u><u>219</u></u>	<u><u>18</u></u>
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	4	4
Försäkringspremier	15	15
Förvaltning	10	9
Räntor	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	5
Summa	<u><u>33</u></u>	<u><u>35</u></u>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	1,72 %	914	994
Stadshypotek	2020-03-01	1,35 %	816	836
Stadshypotek	2020-03-01	1,35 %	820	840
Stadshypotek	2022-03-30	1,74 %	320	340
Stadshypotek	2020-01-03	1,35 %	223	273
Stadshypotek	2020-03-01	1,45 %	1 826	1 926
Stadshypotek	2020-02-06	1,35 %	816	836
Stadshypotek	2020-01-09	1,35 %	1 004	1 059
Stadshypotek	2020-01-20	1,35 %	1 235	1 300
Stadshypotek	2020-03-20	1,35 %	1 000	
Summa			8 974	8 404
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			430	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	11	11
El	8	15
Fastighetsskötsel	0	2
Förutbetalda avgifter/hyror	95	111
Löner	32	32
Utgiftsräntor	17	15
Vatten	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2
Summa	177	188

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 316	8 916
Summa	9 316	8 916

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Johan Åhlander
Styrelseledamot

Karin Hjærtstam
Styrelseledamot

Markus Thorén
Ordförande

Moa Pålstedt
Styrelseledamot

Mattias Wickberg
Styrelseledamot

Mikaela Kjell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Bosse Gustafsson
Internrevisor