allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Kungssätrahöjden

769605-4944

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kungssätrahöjden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigher upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2005-01-21.

Föreningens byggnad och tomträtt
Föreningen förvärvade 2001 fastigheten Högsätra 15 med tomträtt i Stockholms kommun.

Anskaffningsvärde inklusive tomträtt uppgick till 66 577 tkr.

Tomträttavgäld år 2018 uppgick till 190,7 tkr. Avtalet löper fram till 2019-09-30.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 58 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 827 kvm.

Lägenhetsfördelning:
32 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift
Föreningen belastas med full fastighetsavgift för bostäder som år 2018 uppgår till 76 270 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärde är 52 600 tkr varav byggnadsvärde är 40 000 tkr och markvärde 12 600 tkr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Renab AB och avtal om städning med Elpa Service HB.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften 2018 uppgår till 710 (710) kr/kvm.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2018 uppgår till 401 tkr.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Tica, ordförande
	Alex Millán
	Eleonor Ekberg
	Walid Alsadi
Suppleanter	Eira Rytk
	Jeanette Bolding

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer
Borev Revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson, ordinarie
Lars Jonasson, suppleant

Valberedning
Ingeborg Bodin
Gelana Yadeta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen:
- Uppdaterat föreningens underhållsplan
- Genomfört inre besiktning av allmänna områden
- Genomfört yttre besiktning av föreningens fastigheter, gården och grönområden
- Lämnat information till medlemmar genom medlemsinfo
- Underhållet i fastigheterna har skett löpande
- Installation av smart belysning i gemensamma utrymmen
- Bytt ut alla plankor på innegården
- Kontakt med miljöförvaltningen, ägare till vårdcentral och Nomor gällande problem med råttor, råttfällor runt våra fastigheter
- Omsättning av två st lån
- Möte med Stadsnätsbolaget gällande fibernät, information om deras tjänster
- Storstädning av soprummen, vinden,, källargångar och tvätt av alla kärl
- Träffat arbetsledare som är ansvarig för hämtning av hushållsavfall
- Låda med sand till vinterns underhållhar flyttats upp närmare trappan
- Möte med Schindlers chef
- Möte med Renab fastighetsförvaltare
- Lämnat synpunkter till stadsbyggnadskontoret gällande bygget av nya bostäder på vårdcentralens tak
- Haft juridisk konsultation gällande andrahansduthyrningar
- Haft gemnesamt möte med grannföreningen
- Vår och höststäddag
- Resning av julgran

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (70) medlemmar. Under året har sex (sex) överlåtelser skett till ett snittpris om 30 262 (38 322) kr/kvm.
En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	2 840	2 847	2 837	3 172
Resultat efter finansiella poster	-224	-39	-134	214
Soliditet (%)	50,98	51,03	50,71	50,64
Fastighetslån/kvm (kr)	7 734	7 797	7 880	7 964
Skuldränta (%)	0,65	0,96	1,02	1,85
Årsavgift/kvm (kr)	710	710	710	797

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 (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta
Bokförda räntekostnader i förhållande till fastighetslån.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 341 000	4 541 491	1 976 721	-39 183	**31 820 029**
Disposition av föregående års resultat:		401 000	-440 183	39 183	**0**
Årets resultat				-223 887	**-223 887**
Belopp vid årets utgång	**25 341 000**	**4 942 491**	**1 536 538**	**-223 887**	**31 596 142**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 536 537
årets förlust	-223 887
	1 312 650

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 312 650
	1 312 650

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 839 540	2 847 170
Övriga rörelseintäkter		53 767	24 388
Summa rörelseintäkter		**2 893 307**	**2 871 558**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 892 720	-1 592 420
Övriga externa kostnader	4	-212 288	-209 234
Personalkostnader	5	-89 694	-91 562
Avskrivningar	6	-737 000	-737 359
Summa rörelsekostnader		**-2 931 702**	**-2 630 575**
Rörelseresultat		**-38 395**	**240 983**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 487	13 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 979	-294 143
Summa finansiella poster		**-185 492**	**-280 166**
Resultat efter finansiella poster		**-223 887**	**-39 183**
Årets resultat		**-223 887**	**-39 183**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tomträtter	7	11 400 435	11 540 435
Summa immateriella anläggningstillgångar		**11 400 435**	**11 540 435**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	45 681 794	46 207 794
Markanläggning	6	542 387	578 387
Inventarier, verktyg och installationer	9	248 500	283 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 472 681**	**47 069 681**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	49 400	49 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**49 400**	**49 400**
Summa anläggningstillgångar		**57 922 516**	**58 659 516**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 103 545	1 065 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 902	97 694
Summa kortfristiga fordringar		**1 232 447**	**1 162 819**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		**500 000**	**500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 325 433	2 032 946
Summa kassa och bank		**2 325 433**	**2 032 946**
Summa omsättningstillgångar		**4 057 880**	**3 695 765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 980 396**	**62 355 281**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 341 000	25 341 000
Fond för yttre underhåll		4 942 491	4 541 491
Summa bundet eget kapital		**30 283 491**	**29 882 491**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 536 537	1 976 720
Årets resultat		-223 887	-39 183
Summa fritt eget kapital		**1 312 650**	**1 937 537**
Summa eget kapital		**31 596 141**	**31 820 028**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	29 278 155	29 518 155
Summa långfristiga skulder		**29 278 155**	**29 518 155**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	320 000	320 000
Leverantörsskulder		181 782	118 066
Skatteskulder		154 396	149 814
Övriga skulder		0	42 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	449 922	386 575
Summa kortfristiga skulder		**1 106 100**	**1 017 098**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 980 396**	**62 355 281**

allabrf.se

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-223 887	-39 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		737 000	737 359
Förändring skatteskuld/fordran		4 582	4 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**517 695**	**702 352**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-254 084	254 084
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 890	53 915
Förändring av leverantörsskulder		63 716	-68 763
Förändring av kortfristiga skulder		594 789	-620 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**896 226**	**320 653**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-560 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-560 000**	**0**
Årets kassaflöde		**336 226**	**320 653**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 011 052	2 690 399
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 347 278**	**3 011 052**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt	100 år
Markanläggning	25 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 715 900	2 715 900
P-plats och garage	78 400	86 030
Kabel-TV och bredband	45 240	45 240
	2 839 540	**2 847 170**

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	46 848	46 720
Trädgårdsskötsel	716	0
Städkostnader	72 675	67 500
Hyra av entrémattor	16 200	16 200
Snöröjning/sandning	33 821	34 494
Trivselåtgärder	2 563	900
Hisskostnader	22 257	37 397
Besiktningskostnader	0	3 308
Bevakningskostnader	4 161	4 004
Reparationer	24 098	67 944
Hissreparationer	263 312	99 372
Trädgård och utemiljö	0	1 958
Planerat underhåll	246 100	157 319
Fastighetsel	88 217	90 991
Uppvärmning	526 656	505 150
Vatten och avlopp	115 584	46 441
Avfallshantering	90 759	82 212
Försäkringskostnader	55 250	50 657
Tomträttsavgäld	190 700	190 700
Kabel-tv	82 340	81 051
Förbrukningsinventarier	8 542	0
Förbrukningsmaterial	1 921	8 102
	1 892 720	**1 592 420**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	78 126	76 270
Telefoni	9 829	6 948
Hemsida	1 234	280
Porto	3 624	3 724
Föreningsgemensamma kostnader	3 260	9 900
Revisionsarvode	12 000	11 719
Ekonomisk förvaltning	80 936	78 812
Bankkostnader	2 420	2 000
Serviceavgift	5 830	5 830
Underhållsplan	11 375	11 376
Gåvor		567
Övriga poster	3 654	1 808
	212 288	**209 234**

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	68 250	67 200
Bilersättningar	0	314
Övriga kostnadsersättningar	0	2 233
Sociala avgifter	21 444	21 815
	89 694	**91 562**

Not 6 Markanläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	903 728	903 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**903 728**	**903 728**
Ingående avskrivningar	-325 341	-289 192
Årets avskrivningar	-36 000	-36 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-361 341**	**-325 341**
Utgående redovisat värde	**542 387**	**578 387**

Not 7 Tomträtt

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 000 000**	**14 000 000**
Ingående avskrivningar	-2 459 565	-2 319 565
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 599 565**	**-2 459 565**
Utgående redovisat värde	**11 400 435**	**11 540 435**

Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 577 154**	**52 577 154**
Ingående avskrivningar	-6 369 360	-5 843 588
Årets avskrivningar	-526 000	-525 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 895 360**	**-6 369 360**
Utgående redovisat värde	**45 681 794**	**46 207 794**
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	52 600 000	**52 600 000**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 376	354 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**354 376**	**354 376**
Ingående avskrivningar	-70 876	-35 438
Årets avskrivningar	-35 438	-35 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-106 314**	**-70 876**
Utgående redovisat värde	**248 062**	**283 500**

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 400	49 400

	49 400	**49 400**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	**2017-12-31**
Tomträttsavgift	47 675	47 675
Kabel tv	21 031	20 584
Medlemsavgift	5 950	5 830
Serviceavtal hiss	17 310	0
Ekonomisk förening	23 953	21 265
Vinterskötsel	1 888	0
Hyresintäkt p-plats	8 531	
Telefoni	2 564	2 340
	128 902	**97 694**

Not 12 Kortfristig placering

Namn	**Bokfört värde**	**Marknads-värde**
Swedbank Robur Fonder AB, företagsobligationer	500 000	545 314
	500 000	**545 314**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2018-12-31**	**Lånebelopp 2017-12-31**
Nordea Hypotek	0,750	2019-02-13	12 996 334	12 996 334
Nordea Hypotek	0,480	2019-02-14	6 104 821	6 344 821
Nordea Hypotek	0,580	2019-03-03	10 497 000	10 497 000
			29 598 155	**29 838 155**
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	320 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	16 934	11 572
Styrelsearvoden	68 250	0
Sociala avgifter	21 444	0
Revision	11 937	12 000
Fastighetsel	3 776	8 839
Fjärrvärme	72 322	78 555
Sophantering	0	2 353
Vatten- och avlopp	18 758	19 172
Förutbetalda avgifter och hyror	236 502	254 084
	449 923	**386 575**

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	38 989 000	38 989 000
	38 989 000	**38 989 000**

Skärholmen den 190328

Emina Tica
Ordförande

Eleonor Ekberg

Alex Millán

Walid Alsadi

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2019

Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB