

Årsredovisning
för
Brf Kevinge Strand

769613-5263

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kevinge Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 den 2014-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Sofia Hörle	Ledamot
Rikard Tegnevi	Ledamot
Terese Olsson	Ledamot
Nina Lundgren	Ledamot
Christina Falck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 st protokollförda möten.

Revisor

Claes Ridderström	Ordinarie intern
-------------------	------------------

Valberedning

Tom Stenlund
Hans Ahlstrand

Stämmor

Föreningen har hållit sin ordinarie föreningsstämma den 2018-06-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danderyd Skeppet 11. Fastigheten förvärvades 2011-04-11. Föreningen har bebyggt fastigheten med ett flerbostadshus som färdigställdes under 2014. Fastighetens värdeår är 2014. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 831 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.
Byggnadens uppvärmning sker med bergvärme.

Lägenheter och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheternas fördelning är enligt följande:

2 rok	1 st
3 rok	7 st
4 rok	6 st
5 rok	2 st
Studio	5 st
Summa	21 st

På fastigheten finns 25 st parkeringsplatser, varav 21 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st är upplåtna med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden är uppförd 2014 och tekniska statusen är i nyskick. Föreningen har inga planerade underhållsarbeten.

Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen har utförts av Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st. Under året har 1 st överlåtelse skett delvis.

Antal medlemmar vid årets ingång:	35 st
Nya medlemmar under året:	0 st
Avgående medlemmar under året:	-2 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	33 st

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar.

Föreningen har utfört underhållsarbeten avseende förbättrad utomhusbelysning dels avseende nya pollare samt dels nya armaturer vid brevlådor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser har skett. Det finns inga planerade större underhållsarbeten.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Hyror och avgifter	1 281	1 249	1 240	1 237
Resultat efter finansiella poster	-174	-265	-377	-251
Soliditet (%)	87,6	87,3	87,1	87,1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 780 000	32 600	-968 396	-265 172	129 579 032
Disposition av föregående års resultat:			-265 172	265 172	0
Årets resultat				-174 066	-174 066
Belopp vid årets utgång	130 780 000	32 600	-1 233 568	-174 066	129 404 966

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 233 568
årets förlust	-174 066
	-1 407 634

behandlas så att avsättning till yttre fond	41 800
i ny räkning överföres	-1 449 434
	-1 407 634

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hyror och avgifter	2	1 279 182	1 248 838
Övriga rörelseintäkter		13 696	14 818
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 292 878	1 263 656
Rörelsekostnader			
Fastighetsdrift	3	-427 666	-361 789
Reparationer och underhåll	4	-115 829	-40 250
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-11 568	7 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 464	-565 464
Summa rörelsekostnader		-1 120 527	-960 016
Rörelseresultat		172 351	303 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 418	-569 083
Summa finansiella poster		-346 418	-568 812
Resultat efter finansiella poster		-174 067	-265 172
Resultat före skatt		-174 067	-265 172
Årets resultat		-174 066	-265 172

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	147 094 057	147 659 521
Summa materiella anläggningstillgångar		147 094 057	147 659 521
Summa anläggningstillgångar		147 094 057	147 659 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 920	2 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 563	24 073
Summa kortfristiga fordringar		33 483	26 391
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		634 035	713 919
Summa kassa och bank		634 035	713 919
Summa omsättningstillgångar		667 518	740 310
SUMMA TILLGÅNGAR		147 761 575	148 399 831

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 780 000	130 780 000
Fond för yttre underhåll		41 800	0
Summa bundet eget kapital		130 821 800	130 780 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 242 769	-935 797
Årets resultat		-174 066	-265 172
Summa fritt eget kapital		-1 416 835	-1 200 969
Summa eget kapital		129 404 965	129 579 031
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 200 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		18 200 000	18 700 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter		55 758	58 590
Leverantörsskulder		72 008	36 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 844	25 553
Summa kortfristiga skulder		156 610	120 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 761 575	148 399 831

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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 2 Hyror och avgifter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 218 924	1 218 924
Garage	27 600	28 800
Motorvärmare	1 273	1 114
Årsavgifter , Kable-TV/ Bredbandstillägg	33 702	0
	1 281 499	1 248 838

Not 3 Fastighetsdrift

	2018	2017
Vatten	52 385	51 455
El	106 173	90 221
Snöröjning	26 923	31 918
Fastighetsförsäkring	30 594	29 745
Fastighetsförvaltning enligt avtal	85 244	82 516
Fastighetskötsel utöver avtal	12 889	5 930
Sophämtning / Källsortering	52 400	48 404
Arrende P-platser	21 500	21 600
Bredband	34 308	0
Övriga besiktningar	5 250	0
	427 666	361 789

Not 4 Reparationer och underhåll

	2018	2017
Bostäder	0	0
Installationer	18 891	13 959
Gemensamma utrymmen	0	8 495
Undercentral	0	5 296
Huskropp utvändigt	0	12 500
Underhåll markytor	79 438	0
Övrigt	17 500	0
	115 829	40 250

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	0	-20 000
Konsultarvoden	6 563	7 313
Bankkostnader	1 069	2 535
Övriga kostnader	3 936	2 665
	11 568	-7 487

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 780 000	149 780 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 780 000	149 780 000
Ingående avskrivningar	-2 120 479	-1 555 015
Årets avskrivningar	-565 464	-565 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 685 943	-2 120 479

Utgående redovisat värde	147 094 057	147 659 521
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	41 800 000	41 800 000
Bokfört värde byggnader	53 860 021	54 425 485
Bokfört värde mark	93 234 036	93 234 036
	147 094 057	147 659 521

Not 7 Långfristiga skulder

2018-12-31 **2017-12-31**

**Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år
efter bokslutsdagen.**

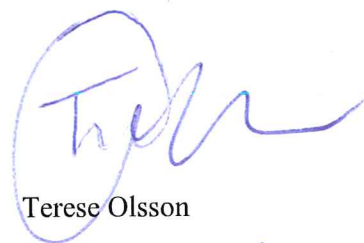
Swedbank	18 200 000	18 700 000
	18 200 000	18 700 000

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

Stockholm 2019-04-19



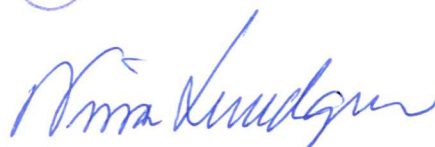
Sofia Hörle



Terese Olsson



Rikard Tegnevi



Nina Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-19



Claes Ridderström
Revisor