

**Årsredovisning**  
för  
**BRF KUNGSBACKEN 5**

769600-6811

Räkenskapsåret

2018

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

JP  
G  
10

Styrelsen för BRF KUNGSBACKEN 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Kungsbacken 5 i Stockholms kommun sedan april 1997.

Köpeskillingen uppgick till 14 500 000 kronor. Beräknad förvärvskostnad enligt planen uppgick till 15 225 000 kronor inklusive lagfart och stämpelavgift. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes år 1884, renoverades 1937 och 1946.

Föreningen omfattar 17 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt varav en är en lagerlokal, uppdelad i ett flertal små lokaler nere i källarplan.

Hyreskontrakten för lokaler löper 3 år i taget samt hyreskontrakt för lagerlokaler löper 1 år i taget. Fastighetens taxeringsvärde för verksamhetsåret är 59 363 000 kronor. Nytt taxeringsvärde kommer att gälla fr.o.m. 2019-01-01. Fastighetens totala yta är enligt taxeringsbesked 2 301 kvadratmeter varav 1988 kvadratmeter utgör bostadsyta och 313 kvadratmeter utgör lokalyta. Tomtareal 884 kvadratmeter.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme med Fortum som leverantör.

Ventilationen sker med självdrag, förutom för vindslägenheterna som har fläktar på taket.

Föreningens fastighet är ansluten till ComHem. Under 2017 drogs även fiber in till samtliga lägenheter och lokaler.


Den ekonomiska förvaltningen har under året hanterats av Mediator.

Den tekniska förvaltningen har skötts av L.E. Sundbergs Fastighetsservice på uppdrag av styrelsen. Vid akuta situationer har föreningen jouravtal. Föreningen har även ett avtal om taksköttning.

På vår/höststäddagarna tar föreningsmedlemmar hand om mindre arbeten samt trädgårdsarbeten.

Trapphusstädningen har under året skötts av ABSS.

- Omförhandlingar av hyreskontrakt har skett i egen regi
- Mediator sköter om lägenhetsförteckningen

JP 

Styrelsen arbetar med åtgärder som framgår av 2010 års underhållsplan, detta avspeglar sig i resultaträkningen. Föreningen omförhandlar kontinuerligt föreningens lån samt hyreskontrakt.

Samtliga uthyrningsbara ytor inom fastigheten är uthyrda. Renovering av lokaler sker vid behov för att behålla och öka fastighetsvärdet.

### **Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie ledamöter**

Lena Bruce	Ordförande,
John Pettersson	Kassör,
Kaj Johansson	Sekreterare

#### **Suppleanter**

Agneta Åkesson  
Henrik Östergren  
Claudio Ciardi

#### **Valberedning**

Elzbieta Nowak, Liselotte Fägnell

#### **Revisor**

Peter Hansson revisor  
Jan Öqvist revisorsuppleant

#### **Styrelsemöten och årsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2018.

Styrelsen har under 2018 haft 6 protokollförda sammanträden.

Löpande information till medlemmar via mail och brev.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Renovering av fasader.

Renovering av gårdsplanteringar.

Omförhandling av hyreskontrakt för lokaler i gatuhuset.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 0  
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 397	1 380	1 387	1 389
Resultat efter finansiella poster	-915	-474	125	-48
Soliditet (%)	65	66	67	67
Rörelseresultat	-831	-389	241	84
Balansomslutning	22 428	23 496	23 766	23 513

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 9,8 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 45 procent av föreningens totala intäkter.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 485	25 809 358	1 492 593	-11 351 168	-473 714	<b>15 480 554</b>
Disposition av föregående års resultat:				-473 714	473 714	<b>0</b>
Reservering till yttre fond			178 100	-178 100		<b>0</b>
Årets resultat					-914 654	<b>-914 654</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 485</b>	<b>25 809 358</b>	<b>1 670 693</b>	<b>-12 002 982</b>	<b>-914 654</b>	<b>14 565 900</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 002 982
årets förlust	-914 654
	<b>-12 917 636</b>

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	178 100
nyttjande av yttre fond för årets underhåll	-1 114 708
i ny räkning överföres	-11 981 028
	<b>-12 917 636</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 396 932	1 379 754
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 396 932</b>	<b>1 379 754</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 927 393	-1 477 098
Övriga externa kostnader	4	-65 688	-56 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 828	-234 829
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 227 909</b>	<b>-1 768 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-830 977</b>	<b>-388 561</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 677	-85 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 677</b>	<b>-85 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-914 654</b>	<b>-473 714</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-914 654</b>	<b>-473 714</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-914 654</b>	<b>-473 714</b>

20/1/20

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	20 892 106	21 122 377
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	4 557
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 892 106</b>	<b>21 126 934</b>

#### Summa anläggningstillgångar

20 892 106

21 126 934

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		8 545	8 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 633	29 182
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 178</b>	<b>37 727</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 497 571	2 331 589
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 497 571</b>	<b>2 331 589</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 535 749</b>	<b>2 369 316</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

22 427 855

23 496 250

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

25 812 843

25 812 843

Fond för yttre underhåll

1 670 693

1 492 593

**Summa bundet eget kapital**

**27 483 536**

**27 305 436**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-12 002 982

-11 351 168

Årets resultat

-914 654

-473 714

**Summa ansamlad förlust**

**-12 917 636**

**-11 824 882**

**Summa eget kapital**

**14 565 900**

**15 480 554**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

7 500 000

7 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**7 500 000**

**7 500 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

189 051

375 320

Skatteskulder

3 851

4 929

Övriga skulder

16 341

13 256

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

152 712

122 191

**Summa kortfristiga skulder**

**361 955**

**515 696**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**22 427 855**

**23 496 250**

## 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

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	50
Inventarier	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital ( eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Not Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.



**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter	765 876	765 876
Hyror lokaler/ förråd	631 776	587 007
Hysesreducering, lokal	-26 820	0
Fakt fast skatt	25 680	25 680
Övriga intäkter	420	1 191
	<b>1 396 932</b>	<b>1 379 754</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	67 832	49 828
Städ	27 048	25 812
Obligatoriska besikningar	0	5 974
Hissar	15 543	507 463
Reparationer och underhåll fastighet	1 198 487	330 136
El, fastighet	61 233	50 171
Uppvärmning	311 300	303 086
Vatten	26 061	24 887
Renhållning	16 547	15 925
Fastighetsförsäkringar	76 433	74 299
Kabel-TV, internet	54 550	13 395
Fastighetsavgift/-skatt	72 359	71 985
Förbrukningsinventarier	0	4 137
	<b>1 927 393</b>	<b>1 477 098</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Revisionsarvoden	5 832	6 682
Redovisningstjänster	29 381	27 994
Övriga förvaltningskostnader	21 970	16 852
Advokat- och rättegångskostnad	0	4 860
Konsultarvoden	8 505	0
	<b>65 688</b>	<b>56 388</b>

JO  
14  
23

**Not 5 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	20 121 174	20 121 174
Mark	4 537 049	4 537 049
Ombyggnad	981 178	981 178
Utbyggnad lägenhet	458 703	458 703
Uppbyggnad av vägg inkl. montering av dörr	13 040	13 040
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 111 144</b>	<b>26 111 144</b>
Ingående avskrivningar	-4 988 767	-4 758 496
Årets avskrivningar byggnad enl. plan	-201 212	-201 212
Årets avskrivning ombyggnad enl. plan	-29 059	-29 059
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 219 038</b>	<b>-4 988 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 892 106</b>	<b>21 122 377</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 559 000	21 559 000
Taxeringsvärden mark	37 804 000	37 804 000
	<b>59 363 000</b>	<b>59 363 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 788	22 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 788</b>	<b>22 788</b>
Ingående avskrivningar	-18 231	-13 673
Årets avskrivningar	-4 557	-4 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 788</b>	<b>-18 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 557</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000
	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

JP  
2018/12/31

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	1,173	2019-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek	1,310	2020-02-25	3 500 000	3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-	-	0	0
			<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
Lån som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			7 500 000	7 500 000

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet hyres- och avgiftsint	141 240	95 132
Övr uppl kostn o förb int	0	15 722
Upplupna räntekostnader	11 472	11 337
	<b>152 712</b>	<b>122 191</b>

Stockholm den


2019. 04.09



Lena Bruce



John Pettersson



Kaj Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

3/5

2019.



Peter Hansson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5  
Org. nr 769600-6811

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5:s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2019



Peter Hansson

Av föreningsstämman utsedd revisor