

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Kungsterrassen**

769617-1060

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



**brfekonomen**  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

 BJA1UNtDu-SkJgIVFvu



## Innehållsförteckning:

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-7
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9-10
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12-16
Underskrifter.....	17

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för ytter underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för ytter underhåll göras av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsintekningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrätsföreningen bildades 2007. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är innehavare till tomrätten Björnsätra 3 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus i åtta våningsplan med två trapphus och loftgång på varje våningsplan som inrymmer 72 bostadslägenheter, på adress Kungssätravägen 18. Föreningens byggnad färdigställdes 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Tomrätt

Marken innehålls med tomrätt genom ett tomrättsavtal med Stockholms kommun. Avgälden gäller t.o.m. 2026-09-30. Eventuell omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta bostadsyta är 4 130 kvm varav 3 329 kvm är bostadsyta. Markarealen uppgår till 2 149 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	52 st
2 rok	19 st
3 rok	1 st
<b>Totalt</b>	<b>72 st</b>

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats.

#### Gemensamhetsutrymmen

Högst upp i huset ligger den gemensamma takterrassen som erbjuder grillmöjligheter, soldäck och spabad. Spabadet är öppet från mitten av maj till mitten av oktober. I anslutning till takterrassen ligger även en gemensamhetslokal med kök, gästrum, wc/dusch och spabadets teknikrum på 65 kvm.

Föreningen har 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut en parkeringsplats per hushåll då antalet är begränsat.



### Avsättning till fond för yttre underhållsfond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mängd.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget planerat underhåll.

### Förvaltningsavtal

Tomträtt	Stockholm stad (nuvarande pris gäller t.o.m. 2026-09-30)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Individuell mätning	KTC Control AB
VA	Stockholms stad
Sophantering	Stockholms avfall AB
Återvinning grovsopor	Brf Kungsätra
Fastighetsskötsel	Habitek Förvaltning AB
Snöröjning	Nicator AB
Städning	Simh Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Bredband, TV och Telefoni	Telenor AB
Parkeringsbevakning	Q-Park AB
Underhåll soprörsanläggningen	Envac Scandinavia AB

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 82 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 82. Under året har 9 överlåtelser skett föregående år var det 16 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 476 kr.

### STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-05-26 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sunny Sharma	Ledamot	Ordförande
Rickard Bengtsson	Ledamot	Vice ordförande, sekreterare
Constantin Malouchos	Ledamot	Kassör
Ather Al-Idani	Ledamot	Avgått januari 2021
Johan Ekström	Ledamot	
Lisa Degerlund	Ledamot	
Minna Kinnunen	Ledamot	
Ernesto Ferrey	Suppleant	
Tagrid Alkhouri	Suppleant	



### **Styrelsearbete**

Styrelsemöten som protokollförlts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av Sunny Shama och Constantin Malouchos var för sig.

### **Revisorer**

Auktoriserade revisorn Ole Deurell      Parameter Revision AB

### **Valberedning**

Ernesto Ferrey  
Tagrid Alkhouri

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Under 2020 har vi förhandlat om våra lån och på så sätt sänkt vår ränta betydligt. Vi har lagt om ett lån på 15 miljoner som går ut i december och fick en ränta på 0,49% bundet på 3 år. Tidigare 0,89%. Därmed sparar vi ca 70 000kr/år.

Styrelsen har påbörjat ett större arbete av att inventera nycklar/brickor i huset för att säkerställa att vi har koll på de boende i huset och enbart har aktiva brickor till de som bör ha det.

Vårt avtal med Habitek har uppdaterats och slimmats ner för att enbart innehålla de tjänster vi verkligen behöver och nyttjar. Under året har det funnits en del oklarheter från båda parters håll kring det tidigare avtalet som har varit väldigt standardiserat och inte helt anpassat till vår fastighet och upplägg. Därför har detta åtgärdats.

Vi har sagt upp vårt avtal med grannförening kring sophantering och våra medlemmar slänger nu istället sina sopor i den allmänna sopsorteringen vilket är gratis.

Vi har anlitat ett nytt städbolag som sköter städning av allmänna ytor samt mer genomgående städning av den bokningsbara lokalén vid behov och kan bokas in av oss.

Projektet med graffiti på muren har varit till och från under året pga. osäkerhet kring finansiering av utomstående parter och därför lagts på is. Arbete tas upp under våren 2021.

Vi har påbörjat arbetet med en underhållsplan där de första etapperna fokuserar på OVK samt dränering av dagvattenbrunnar. Dessa första delar av arbetet kommer att utföras under våren 2021.

Vi har gjort ett stort arbete med cykelinventering i fastigheten. Detta har anmälts till polisen och gjorts enligt deras processer. Vi har nu ett förråd med omärkta cyklar som kommer att hanteras under våren 2021.

Poolerna har fungerat som de ska under året förutom en incident med ungdomar som lyckats ta sig in i fastigheten och hällt schampo/tvål i poolerna. Detta överhettade i sin tur elen inne i teknikrummet vilket krävde åtgärder av både Poolwater och en utomstående elektriker. Kostnaden blev inte så hög, vilket var tur, men det har medfört ett större fokus på att se till att enbart de som har behörighet ska vara inne i huset och vid poolerna för att motverka risk att det händer igen. Vi har satt upp nya lappar om detta samt uppdaterade poolregler. Vi har även själva haft ett större fokus på att undersöka och hålla mer koll över vilka som rör sig upp på taket under sommarsäsongen.



Till följd av Covid-19 har bokningsmöjligheten av lokalen plockats bort under slutet av 2020 och är så tillsvidare pga. att vi inte kan kontrollera att våra gäster följer FHM:s rekommendationer.

### Föreningens ekonomi

En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla drifts-/underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder och amortering på lån.

### Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att månadsavgifterna förblir oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 762 kr/kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

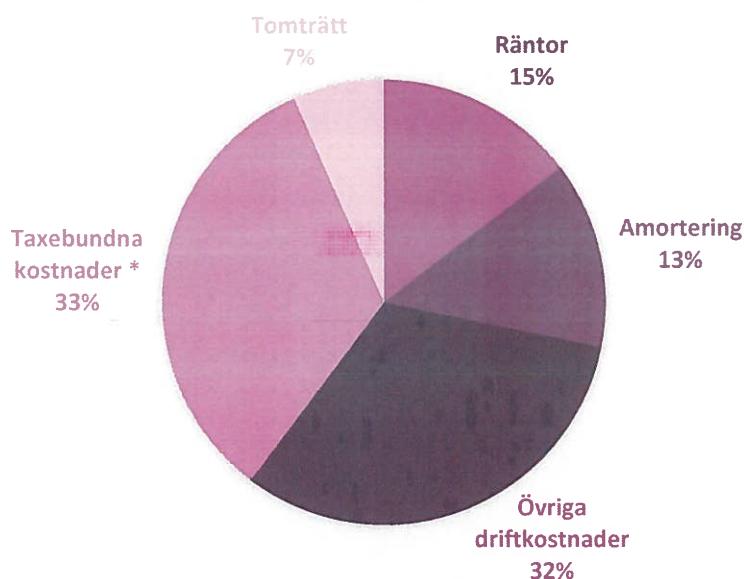
### Bredband, telefoni och TV

Föreningen har ett avtal om bredband med Telenor (Bredbandsbolaget), ett s.k. gruppanslutningsavtal som betalas av föreningen och debiteras medlemmarna på hyresavin. Nuvarande gruppanslutningsavtal gäller i 3 år, t o m 2021-09.

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av el. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2017/2018	2016/2017
			18 månader	
Årsavgift bostadsränter kr/kvm	762	762	747	731
Sparande*	314	156	148	59
Driftskostnader kr/kvm	462	521	460	483
EI	98	134	98	106
Uppvärmning	81	89	92	100
Vatten	32	32	29	28
Kostnadsränta kr/kvm	95	169	185	225
Avskrivning kr/kvm	211	211	211	211
Genomsnittlig ränta, 31 december	0,56 %	0,69 %	1,49 %	1,50 %
Låneskuld kr/kvm	13 926	14 022	14 118	14 190
Nettoomsättning, tkr	3 159	3 248	4 351	2 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	-55	-138	-459
Soliditet %	65,7 %	65,5 %	65,4 %	65,3 %

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtidens underhåll och amortering på lån.

## Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Medlemsinsatser	Ansamlad Förlust
Belopp vid årets början	91 305 000	-1 152 917
Årets resultat		344 730
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>91 305 000</b>	<b>-808 187</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 152 917
Årets resultat	344 730
<b>Totalt</b>	<b>-808 187</b>
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-808 187
<b>Summa</b>	<b>-808 187</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 159 493	3 247 538
Övriga rörelseintäkter	2	18 181	16 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 177 674</b>	<b>3 263 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 538 377	-1 733 243
Övriga externa kostnader	4	-155 886	-177 256
Personalkostnader	5	-122 508	-147 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-701 075	-701 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 517 846</b>	<b>-2 758 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>659 828</b>	<b>505 113</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		758	864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 856	-561 005
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>344 730</b>	<b>-55 028</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>344 730</b>	<b>-55 028</b>
<b>Skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>344 730</b>	<b>-55 028</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	134 863 152	135 564 227
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>134 863 152</b>	<b>135 564 227</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 863 152</b>	<b>135 564 227</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 824	29 922
Övriga fordringar		1 169	3 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 429	161 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192 422</b>	<b>194 880</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 535 483	1 880 053
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 727 905</b>	<b>2 074 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 591 057</b>	<b>137 639 160</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 305 000	91 305 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 305 000</b>	<b>91 305 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 152 917	-1 097 889
Årets resultat		344 730	-55 028
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-808 187</b>	<b>-1 152 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 496 813</b>	<b>90 152 083</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	9,12	46 041 660	46 361 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 041 660</b>	<b>46 361 180</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10,12	319 520	319 520
Förskott från kunder		15 049	2 541
Leverantörsskulder		317 890	334 391
Övriga kortfristiga skulder		1 392	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	398 733	467 345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 052 584</b>	<b>1 125 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 591 057</b>	<b>137 639 160</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	344 730	-55 028
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	701 075	701 075
	<b>1 045 805</b>	<b>646 047</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 045 805</b>	<b>646 047</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 458	-14 031
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelsесkulder	-73 313	165 287
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>974 950</b>	<b>797 303</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-319 520	-319 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-319 520</b>	<b>-319 520</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>655 430</b>	<b>477 783</b>
Likvida medel vid årets början	1 880 053	1 402 270
Likvida medel vid årets slut	<b>2 535 483</b>	<b>1 880 053</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### *Definition av nyckeltal*

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

#### Inkomst- och fastighetskatt

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsföreningens ränteintäkter skattefria till den del de är hämförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hämförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnings med 21,4 procent.

##### Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärdet som överstiger det skattemässiga värdet med 6 473 998 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.



### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befridat från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2016 till och med 2031.

### Fond för ytter underhåll

Avsättning till ytter underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.

Till fonden för ytter underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för ytter underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

### Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 537 476	2 537 476
Hyresintäkter, parkeringsplatser	143 456	143 314
Individuell förbrukning, el	180 179	281 494
Fast Bredband Telenor	228 096	228 096
Adm. avgift andrahandsuthyrningar	52 662	37 938
Övriga hyresintäkter	17 624	19 220
<b>Summa</b>	<b>3 159 493</b>	<b>3 247 538</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	14 074	13 623
Övriga intäkter	4 107	2 710
<b>Summa</b>	<b>18 181</b>	<b>16 333</b>



### Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	100 748	70 263
Snöröjning/sandning	25 190	92 493
Trapphusstädning	34 069	28 028
Hisskostnader	8 195	-
Bevakningskostnader, jourkostnader	-	1 373
Pool-/takterrasskostnader	127 772	114 820
Reparationer och underhåll	6 998	5 730
Bredband	229 244	227 880
Fastighetsel	326 147	445 317
Fjärrvärme	269 708	297 623
Vatten	106 344	107 406
Avfallshantering	76 644	111 218
Försäkringspremie	38 313	35 553
Tomträtsavgåld	155 400	155 400
Individuell mätning	27 731	34 664
Övrig fastighetsskötsel	5 874	5 475
<b>Summa</b>	<b>1 538 377</b>	<b>1 733 243</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Extern revision	18 188	23 469
Föreningsgemensamma aktiviteter	6 000	7 043
Ekonomisk och administrativ förvaltning	104 703	107 932
Pantnoteringar, överlåtelser mm	12 756	23 459
Bankkostnader	2 923	4 588
Medlemsavgifter	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	6 132	5 623
<b>Summa</b>	<b>155 886</b>	<b>177 256</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalat styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	701 075	701 075
<b>Summa</b>	<b>701 075</b>	<b>701 075</b>



## Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	139 240 274	139 240 274
<b>Vid årets slut</b>	<b>139 240 274</b>	<b>139 240 274</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 676 047	-2 974 972
-Årets avskrivning	-701 075	-701 075
Vid årets slut	-4 377 122	-3 676 047
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>134 863 152</b>	<b>135 564 227</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Mark	14 200 000	14 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>61 200 000</b>	<b>61 200 000</b>

Tomträffen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 473 998 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle överläta tomträffen uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att överläta tomträffen värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Individuella förbrukningar	15 899	17 923
Fastighetsförsäkring	27 975	24 326
Ekonomisk förvaltning	23 395	23 330
Tomrätsavgåld	38 850	38 850
Bredband	57 310	57 310
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>163 429</b>	<b>161 739</b>

## Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, ränta 0,49 % ffd 2023-12-01	15 545 220	15 705 480
Handelsbanken, ränta 0,60 % ffd 2021-12-01	16 027 000	16 027 000
Handelsbanken, ränta 0,60 % ffd 2021-12-01	14 788 960	14 948 220
	46 361 180	46 680 700
varav kortfristig del	-319 520	-319 520
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>46 041 660</b>	<b>46 361 180</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.



### Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
-Kortfristig del av långa skulder	319 520	319 520
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>319 520</b>	<b>319 520</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	6 136	14 971
Fjärrvärmekostnad	34 768	37 746
Snöröjning	6 170	-
Fastighetsel	35 447	93 765
Revision	17 500	20 000
Fastighetsskötsel	5 073	5 659
Vatten	26 228	25 024
Avfallshantering	12 141	11 250
Övriga upplupna kostnader	-	5 629
Förskottsbetalade avgifter och hyror	255 270	253 301
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>398 733</b>	<b>467 345</b>

### Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsintekningar	48 079 000	48 079 000
<b>48 079 000</b>	<b>48 079 000</b>	<b>48 079 000</b>

Ovanstående fastighetsintekningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Skärholmen 2021-

Sunny Sharma  
Styrelseordförande

Rickard Bengtsson

Constantin Malouchos

Johan Ekström

Lisa Degerlund

Minna Kinnunen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Ole Deurell, Parameter Revision AB  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	BJA1UNtDu-SkJgIVFvu
Document	Årsredovisning Brf Kungsterrassen 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Ronja Persson

## Signing parties

<b>Sunny Sharma</b>	sunny@northpower.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Rickard Bengtsson</b>	rickard.bengtsson@adme.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Johan Ekström</b>	ekis_ekis@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Constantin Malouchos</b>	Kapami6@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Lisa Degerlund</b>	lisadegerlund@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Minna Kinnunen</b>	Nami43se@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Ole Deurell</b>	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to ekis\_ekis@hotmail.com

2021-04-30 09:52:36 CEST,

### Clicked invitation link Johan Ekström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 09:53:03 CEST,IP address: 85.226.165.46

### Document viewed by Johan Ekström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 09:53:03 CEST,IP address: 85.226.165.46

### Document signed by JOHAN EKSTRÖM

Birth date: 1985/08/01,2021-04-30 09:53:36 CEST,

### E-mail invitation sent to Nami43se@yahoo.se

2021-04-30 09:53:37 CEST,

### Clicked invitation link Minna Kinnunen

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 22:26:45 CEST,IP address: 85.226.165.16

### Document viewed by Minna Kinnunen

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 22:26:45 CEST,IP address: 85.226.165.16

### E-mail invitation sent to Nami43se@yahoo.se

2021-05-04 09:43:56 CEST,

**Document signed by MINNA KINNUNEN**

Birth date: 1980/12/03,2021-05-04 18:47:09 CEST,

**E-mail invitation sent to lisadegerlund@hotmail.com**

2021-05-04 18:47:10 CEST,

**Clicked invitation link Lisa Degerlund**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F Build/RP1A.200720.012; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-05-04 19:03:49 CEST,IP address: 95.199.7.250

**Document viewed by Lisa Degerlund**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F Build/RP1A.200720.012; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-05-04 19:03:49 CEST,IP address: 95.199.7.250

**Document signed by Lisa Sofia Degerlund**

Birth date: 1986/04/02,2021-05-04 19:04:38 CEST,

**E-mail invitation sent to Kapami6@hotmail.com**

2021-05-04 19:04:39 CEST,

**Clicked invitation link Constantin Malouchos**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.1.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Mobile Safari/537.36,2021-05-05 12:27:26 CEST,IP address: 94.234.37.63

**Document viewed by Constantin Malouchos**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.1.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Mobile Safari/537.36,2021-05-05 12:27:26 CEST,IP address: 94.234.37.63

**Document signed by CONSTANTIN MALOUCHOS**

Birth date: 1955/04/24,2021-05-05 12:29:03 CEST,

**E-mail invitation sent to rickard.bengtsson@adme.se**

2021-05-05 12:29:04 CEST,

**Clicked invitation link Rickard Bengtsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_14\_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 12:30:11 CEST,IP address: 85.226.167.27

**Document viewed by Rickard Bengtsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_14\_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 12:30:12 CEST,IP address: 85.226.167.27

**Document signed by RICKARD BENGTSSON**

Birth date: 1992/03/18,2021-05-05 12:44:52 CEST,

**E-mail invitation sent to sunny@northpower.se**

2021-05-05 12:44:53 CEST,

**Clicked invitation link Sunny Sharma**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-05 14:56:28 CEST,IP address: 193.12.143.58

**Document viewed by Sunny Sharma**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-05 14:56:29 CEST,IP address: 193.12.143.58

**Document signed by Sunny Sharma**

Birth date: 1987/06/03,2021-05-05 14:57:08 CEST,

**E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se**

2021-05-05 14:57:09 CEST,



**Clicked invitation link Ole Deurell**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-06 00:53:44 CEST,IP address: 82.183.7.55

**Document viewed by Ole Deurell**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-06 00:53:45 CEST,IP address: 82.183.7.55

**Document signed by Ole Deurell**

Birth date: 1954/11/21,2021-05-06 00:54:28 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

