

# Brf Keders

Org nr 702002-7640

## Årsredovisning 2019

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1967-08-11 och föreningens fastighet, Keders 20, bebyggdes 1968. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken      2 rum och kök,  
42 stycken    3 rum och kök,  
1 stycken      4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 2 457 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

### Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en snickeriverkstad och ett övernattningsrum.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Valvet Förvaltning AB.

### Fastighetens tekniska status

Föreningen har under år 2016 tagit fram en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen ska sen uppdateras varje år och ligga till grund för planerat framtida underhåll.

### Tidigare utförda underhållsåtgärder

|  | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Installerat nytt passersystem                                | 2018      |
| Totalrenovering av hissar                                    | 2017      |
| Installation av ny värmecentral                              | 2015      |
| Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning | 2013-2014 |
| Komplett stambyte och badrumsrenovering                      | 2010      |
| Renovering av betongpelare i garaget                         | 2007-2008 |
| Stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan  | 2006      |

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Alla lokaler och garageplatser har varit uthyrda under året.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-12 haft följande sammansättning:

|           |                        |             |
|-----------|------------------------|-------------|
| Ordinarie | Kurt Wikström          | Ordförande  |
|           | Lena von Sydow         | Sekreterare |
|           | Harri Malinen          | Ledamot     |
|           | Yara Hormazábal Cortés | Ledamot     |
|           | Benny Ström            | Ledamot     |
|           | Jonna Mandell          | Ledamot     |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Valberedning | Mats Dybeck       |
|              | Jadwiga Krupinska |
|              | Per Törnqvist     |

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
|-----------|------------------------------------|

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|   |     | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | tkr | 3 346       | 3 325       | 3 269       | 3 172       | 3 129       |
| Resultat efter finansiella poster               | tkr | 369         | 479         | -591        | 59          | 242         |
| Kassalikviditet                                 | %   | 184         | 118         | 170         | 189         | 90          |
| Soliditet                                       | %   | 15          | 13          | 11          | 14          | 14          |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm<br>boyta | kr  | 505         | 505         | 499         | 481         | 481         |
| Värmekostnad per kvm totalyta                   | kr  | 88          | 89          | 89          | 90          | 92          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta                  | kr  | 8           | 9           | 9           | 9           | 8           |
| Elkostnad per kvm totalyta                      | kr  | 23          | 26          | 25          | 29          | 29          |
| Fastighetslån per kvm totalyta                  | kr  | 3 220       | 3 274       | 3 492       | 3 048       | 3 084       |
| Fastighetslån per kvm bostadsyta                | kr  | 5 401       | 5 492       | 5 857       | 5 113       | 5 173       |
| Genomsnittlig skuldränta                        | %   | 1,00        | 0,76        | 0,96        | 1,32        | 1,87        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

|  | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> | <u>Summa</u>   |
|--|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>         | 2 377 520       | 228 653                             | 2 634                          | 478 639                   | 3 087 446      |
| Avsättning till underhållsfond         |                 | 166 256                             | -166 256                       |                           | -              |
| lanspråktagande av<br>underhållsfond   |                 | -                                   | -                              |                           | -              |
| Omföring av föregående års<br>resultat |                 |                                     | 478 639                        | -478 639                  | -              |
| Årets resultat                         |                 |                                     |                                | <u>369 017</u>            | <u>369 017</u> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | 2 377 520       | 394 909                             | 315 017                        | 369 017                   | 3 456 463      |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 315 017        |
| Årets resultat      | 369 017        |
|                     | <hr/>          |
| <b>kronor</b>       | <b>684 034</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|  |                |
|--|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering        | 167 195        |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 0              |
| anspråkstagande av fond för yttre underhåll                          | 0              |
| Balanseras i ny räkning  | 516 839        |
|  | <hr/>          |
| <b>kronor</b>  | <b>684 034</b> |

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 343 904         | 3 318 955         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 3 064             | 7 158             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 346 968</b>  | <b>3 326 113</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -1 895 536        | -1 781 446        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -141 484          | -182 806          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -95 166           | -98 257           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -648 641          | -629 435          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 780 827</b> | <b>-2 691 944</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>566 141</b>    | <b>634 169</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -197 124          | -155 530          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-197 124</b>   | <b>-155 530</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>369 017</b>    | <b>478 639</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>369 017</b>    | <b>478 639</b>    |

| <b>Balansräkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>          |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                               | 5, 6       | 21 903 310        | 22 434 167        |
| Inventarier                                      |            | 17 918            | 17 918            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    |            | <b>21 921 228</b> | <b>22 452 085</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               |            | <b>21 921 228</b> | <b>22 452 085</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                   |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                                |            | 5 886             | 11 357            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     |            | 104 528           | 129 891           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>             |            | <b>110 414</b>    | <b>141 248</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                            |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                   |            | 1 635 130         | 1 349 899         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                      |            | <b>1 635 130</b>  | <b>1 349 899</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |            | <b>1 745 544</b>  | <b>1 491 147</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                          |            | <b>23 666 772</b> | <b>23 943 232</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                              |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                       |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                  |            | 2 377 520         | 2 377 520         |
| Fond för yttre underhåll                         |            | 394 909           | 228 653           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                 |            | <b>2 772 429</b>  | <b>2 606 173</b>  |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>       |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                              |            | 315 017           | 2 634             |
| Årets resultat                                   |            | 369 017           | 478 639           |
| <b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b> |            | <b>684 034</b>    | <b>481 273</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |            | <b>3 456 463</b>  | <b>3 087 446</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                      | 7          | 19 263 601        | 19 590 697        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |            | <b>19 263 601</b> | <b>19 590 697</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |            |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut     | 7          | 327 096           | 327 096           |
| Leverantörsskulder                               |            | 218 229           | 453 792           |
| Skatteskulder                                    |            | 11 988            | 7 263             |
| Övriga skulder                                   | 8          | 60 842            | 87 337            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     |            | 328 553           | 389 601           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |            | <b>946 708</b>    | <b>1 265 089</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>            |            | <b>23 666 772</b> | <b>23 943 232</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                  |                   |
| Årets resultat   | 369 017          | 478 639           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                               |                  |                   |
| Avskrivningar  | 648 641          | 629 435           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>      | <b>1 017 658</b> | <b>1 108 074</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>   |                  |                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar  | 30 834           | -4 652            |
| Förändring av leverantörsskulder   | -235 563         | 233 105           |
| Förändring av kortfristiga skulder   | -82 818          | -64 175           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>730 111</b>   | <b>1 272 352</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark  | -117 783         | -325 263          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-117 783</b>  | <b>-325 263</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Amortering av lån  | -327 096         | -1 327 096        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-327 096</b>  | <b>-1 327 096</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>285 232</b>   | <b>-380 007</b>   |
| Likvida medel vid årets början   | 1 349 899        | 1 729 905         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 635 131</b> | <b>1 349 898</b>  |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad   | 100 år   |
| Tillkommande utgifter | 20-40 år |
| Markanläggning        | 20 år    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsyta.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

## Not 2 Nettoomsättning

|                               | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter     | 1 832 640        | 1 832 640        |
| Hyror lokaler                 | 517 872          | 506 736          |
| Hyror garage                  | 989 492          | 973 044          |
| Överlåtelse- och pantavgifter | 3 900            | 6 535            |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 343 904</b> | <b>3 318 955</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|  | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 224 772          | 137 966          |
| Periodiskt underhåll                   | 258 360          | 206 888          |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 236 084          | 223 582          |
| Uppvärmningskostnad                    | 537 309          | 544 143          |
| Rengöring ventilation, brandskydd      | 11 972           | 11 058           |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 49 868           | 57 412           |
| Elavgifter                             | 140 428          | 157 970          |
| Renhållning                            | 42 813           | 46 660           |
| Snöröjning                             | 25 751           | 21 467           |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 36 584           | 58 450           |
| Fastighetsförsäkringar                 | 40 674           | 36 975           |
| Tv, bredband, telefoni                 | 116 827          | 117 109          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt       | 174 095          | 161 765          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 895 537</b> | <b>1 781 445</b> |

## Not 4 Personalkostnader

|                                       | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 80 000        | 80 000        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 15 166        | 18 257        |
| <b>Summa</b>                          | <b>95 166</b> | <b>98 257</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                     | 26 894 888        | 26 569 625        |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning              | 158 750           | 158 750           |
| Årets anskaffningar                                    | 117 783           | 325 263           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärde                             | 27 171 421        | 27 053 638        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -6 449 471        | -5 820 036        |
| Årets avskrivning                                      | -648 641          | -629 435          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                    | -7 098 112        | -6 449 471        |
| Mark   | 1 830 000         | 1 830 000         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa bokfört värde</b>                             | <b>21 903 309</b> | <b>22 434 167</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 46 200 000        | 40 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                                    | 72 013 000        | 50 560 000        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
|  | 118 213 000       | 91 160 000        |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder   | 107 000 000       | 81 000 000        |
| Lokaler  | 11 213 000        | 10 160 000        |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 607 000        | 23 607 000        |
|                        | <hr/>             | <hr/>             |
|                        | <b>23 607 000</b> | <b>23 607 000</b> |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

|  | <u>Ränta</u> | <u>Amortering<br/>kommande år</u> | <u>Skuld</u>      | <u>Omsättes</u> |
|--|--------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Nordea Hypotek AB  | 0,95%        | 103 548                           | 4 440 986         | 3 mån bind      |
| Nordea Hypotek AB  | 0,95%        | 103 548                           | 5 440 986         | 3 mån bind      |
| Nordea Hypotek AB  | 0,82%        | 100 000                           | 4 750 000         | 3 mån bind      |
| Nordea Hypotek AB  | 2,20%        | 20 000                            | 910 000           | 2020-05-20      |
| Stadshypotek AB  | 1,48%        | <hr/>                             | 4 048 125         | 2020-12-01      |
| Summa fastighetslån  |              | 327 096                           | 19 590 097        |                 |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld |              |                                   | -327 096          |                 |
| <b>Summa långfristig del</b>   |              |                                   | <b>19 263 001</b> |                 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 954 617 kr.

**Not 8      Övriga skulder**

|                  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Momsskuld        | 60 842            | 45 280            |
| Personalskatt    | 0                 | 24 000            |
| Sociala avgifter | 0                 | 18 057            |
| <b>Summa</b>     | <b>60 842</b>     | <b>87 337</b>     |

Stockholm 2020-

Kurt Wikström  
Ordförande

Lena von Sydow

Harri Malinen

Yara Hormazábal Cortés

Benny Ström

Jonna Mandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor