

Årsredovisning
för
Brf Kungssätrahöjden
769605-4944

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Kungssätrahöjden, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 fastigheter 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 2017 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 2017 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 UBC Förvaltning 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2017 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 2017 uppgår till 401 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Tica, ordförande Alex Millán Georgia Cynria Walid Alsadi
-----------	---

Suppleanter	Eleonor Ekberg Diana Ammouri Guiteras 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
- Byte av trasiga lampor i trapphus, allmänna utrymmen
- Byte av listerna i alla portar
- Tvätt av sopkärl i båda soprum
- Rengöring av frånluftskanaler och injustering av ventilation

- Nytt p bolag Smart Park fom 1 maj 2017
- Målning av lekplatsen samt sitt bänkar utanför porten
- Haft gemensamt möte med grannföreningen
- Vår och höststäddag
- Resning av julgran

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 715 900	2 715 900
Hyror och övriga intäkter	169 634	189 769
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 187 358	-2 302 273
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	698 176	603 396
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-45 723	85 936
Årets amorteringar	-320 000	-320 000
Investeringar	0	-354 376
Förändring likvida medel	320 653	14 956
Likvida medel vid årets början	2 690 399	2 675 443
Likvida medel vid årets slut	3 011 052	2 690 399

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (73) medlemmar. Under året har sex (nio) överlåtelser skett till ett snittpris om 38 322 (36 826) kr/kvm.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 847	2 837	3 172	3 514
Resultat efter finansiella poster	-39	-134	214	79
Soliditet (%)	51,03	50,71	50,64	50,20
Fastighetslån/kvm (kr)	7 797	7 880	7 964	8 047
Skuldränta (%)	0,96	1,02	1,85	2,59
Årsavgift/kvm (kr)	710	710	797	887

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	4 320 145	2 332 030	-133 963	31 859 212
Disposition av föregående års resultat:		221 346	-355 309	133 963	0
Årets resultat				-39 183	-39 183
Belopp vid årets utgång	25 341 000	4 541 491	1 976 721	-39 183	31 820 029

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 976 720
årets förlust	-39 183
	1 937 537
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	401 000
i ny räkning överföres	1 536 537
	1 937 537

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 847 170	2 837 290
Övriga rörelseintäkter		24 388	52 168
Summa rörelseintäkter		2 871 558	2 889 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 592 420	-1 710 790
Övriga externa kostnader	4	-209 234	-195 330
Personalkostnader	5	-91 562	-85 671
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-737 359	-737 359
Summa rörelsekostnader		-2 630 575	-2 729 150
Rörelseresultat		240 983	160 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 977	16 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 143	-310 481
Summa finansiella poster		-280 166	-294 271
Resultat efter finansiella poster		-39 183	-133 963
Årets resultat		-39 183	-133 963

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	7	11 540 435	11 680 435
Summa immateriella anläggningstillgångar		11 540 435	11 680 435
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 207 794	46 733 566
Markanläggning	8	578 387	614 536
Inventarier, verktyg och installationer	9	283 500	318 938
Summa materiella anläggningstillgångar		47 069 681	47 667 040
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	49 400	49 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 400	49 400
Summa anläggningstillgångar		58 659 516	59 396 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 065 125	745 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 694	162 581
Summa kortfristiga fordringar		1 162 819	908 205
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 032 946	2 020 822
Summa kassa och bank		2 032 946	2 020 822
Summa omsättningstillgångar		3 695 765	3 429 027
SUMMA TILLGÅNGAR		62 355 281	62 825 902

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 341 000	25 341 000
Fond för yttre underhåll		4 541 491	4 320 145
Summa bundet eget kapital		29 882 491	29 661 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 976 720	2 332 029
Årets resultat		-39 183	-133 963
Summa fritt eget kapital		1 937 537	2 198 066
Summa eget kapital		31 820 028	31 859 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	29 518 155	29 838 155
Summa långfristiga skulder		29 518 155	29 838 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	320 000	320 000
Leverantörsskulder		118 066	186 829
Skatteskulder		149 814	145 638
Övriga skulder		42 643	39 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	386 575	436 915
Summa kortfristiga skulder		1 017 098	1 128 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 355 281	62 825 902

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

	2017	2016
Årsavgifter	2 715 900	2 715 900
P-plats och garage	86 030	76 150
Kabel-TV och bredband	45 240	45 240
	2 847 170	2 837 290

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	46 720	49 956
Trädgårdsskötsel	0	1 150
Städkostnader	67 500	81 721
Hyra av entrémattor	16 200	16 200
Snöröjning/sandning	34 494	20 342
Trivselåtgärder	900	3 275
Hisskostnader	37 397	37 082
Besiktningkostnader	3 308	0
Bevakningskostnader	4 004	0
Reparationer	67 944	40 533
Hissreparationer	99 372	98 758
Trädgård och utemiljö	1 958	4 000
Planerat underhåll	157 319	237 438
Fastighetsel	90 991	93 415
Uppvärmning	505 150	498 199
Vatten och avlopp	46 441	117 972
Avfallshantering	82 212	84 552
Försäkringskostnader	50 657	46 047
Tomträttsavgäld	190 700	190 700
Kabel-tv	81 051	79 472
Förbrukningsinventarier	0	2 388
Förbrukningsmaterial	8 102	7 590
	1 592 420	1 710 790

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	76 270	73 544
Telefoni	6 948	5 576
Hemsida	280	1 315
Porto	3 724	3 721
Föreningsgemensamma kostnader	9 900	1 200
Revisionsarvode	11 719	11 250
Ekonomisk förvaltning	78 812	77 186
Bankkostnader	2 000	2 000
Serviceavgift	5 830	0
Underhållsplan	11 376	3 624
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 830
Gåvor	567	678
Övriga poster	1 808	9 406
	209 234	195 330

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	67 200	66 450
Bilersättning	314	0
Övriga kostnadsersättningar	2 233	
Sociala avgifter	21 815	19 221
	91 562	85 671

Not 6 Byggnader

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 577 154	52 577 154
Ingående avskrivningar	-5 843 588	-5 317 816
Årets avskrivningar	-525 772	-525 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 369 360	-5 843 588
Utgående redovisat värde	46 207 794	46 733 566
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	52 600 000	52 600 000

Not 7 Tomträtt

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
Ingående avskrivningar	-2 319 565	-2 179 565
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 459 565	-2 319 565
Utgående redovisat värde	11 540 435	11 680 435

Not 8 Markanläggning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	903 728	903 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 728	903 728
Ingående avskrivningar	-289 192	-253 043
Årets avskrivningar	-36 149	-36 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 341	-289 192
Utgående redovisat värde	578 387	614 536

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	354 376	
Inköp Tvättutrustning		354 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 376	354 376
Ingående avskrivningar	-35 438	
Årets avskrivningar	-35 438	-35 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 876	-35 438
Utgående redovisat värde	283 500	318 938

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	49 400	49 400
	49 400	49 400

26 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 820 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	77 119	76 047
Avräkningskonto förvaltare	978 106	669 577
Övriga fordringar	9 900	0
	1 065 125	745 624

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Tomträttsavgäld	47 675	47 675
Kabel TV	20 584	20 261
Medlemsavgifter	5 830	5 830
Fastighetsförsäkring	0	50 657
Ekonomisk Förvaltning	21 265	21 109
Vinterskötsel	0	1 786
Serviceavtal Hiss	0	15 263
Telefoni	2 340	0
	97 694	162 581

Not 13 Kortfristig placering

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Swedbank Robur Fonder AB, företagsobligationer	500 000	551 727
	500 000	551 727

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek			0	10 497 000
Stadshypotek			0	12 996 334
Nordea Hypotek	0,70	2018-11-14	6 344 821	6 664 821
Nordea Hypotek	0,75	2019-02-13	12 996 334	0
Nordea Hypotek	0,368	2018-12-03	10 497 000	0
			29 838 155	30 158 155
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	320 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	11 572	18 730
Revision	12 000	12 000
Fastighetsel	8 839	8 292
Fjärrvärme	78 555	72 736
Sophantering	2 353	2 981
Vatten- och avlopp	19 172	50 000
Städning	0	40 077
Förutbetalda avgifter och hyror	254 084	232 099
	386 575	436 915

Not 16 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 989 000	38 989 000
	38 989 000	38 989 000

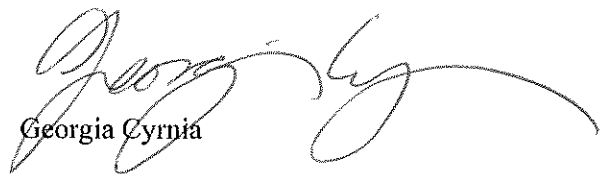
Skärholmen den



Emina Tica
Ordförande



Alex Millán



Georgia Cymia



Walid Alsadi

Min revisionsberättelse har lämnats *den 2 maj 2018*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB

