



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kungsholmsgatan 18 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Mattias Ek	Ordförande
Åsa Altozano	Ledamot
Alexander Kangas	Ledamot
Mikael Myrnerts	Ledamot
Marika Zetterberg	Ledamot

Christofer Sjöstrand                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Augustin Altozano	
Bo-Henrik Jakobsson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pagen 1	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

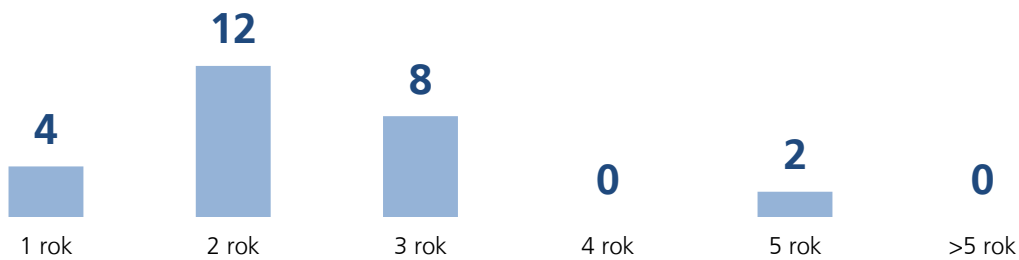
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 002 m<sup>2</sup>, varav 2 536 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 466 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kemtvätt o Skrädderi	66 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Bokhandel	57 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Tyger inredning	35 m <sup>2</sup>	2021-11-01
Sushi	71 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Hårsalong	147 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Hårsalong	82 m <sup>2</sup>	2020-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.11.26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning gårdstrapphus A och B	2019	Målning av fönsterkarmar, fönsterbrädor, förrådsdörr, mm.
Målning huvudtrapphus	2019	Skrapning av limfärg, reparation av sprickor med Microlit och Målning av tak
Stengolv i trapphus A	2019	Sättningar i golv åtgärdade genom omläggning samt komplettering av sten
Loftgångar	2019	Målning av väggar och dörrar samt genomgång av golvklinkers
Målning källargång i trapphus B	2019	Skrapning av limfärg samt målning i gång till källare
Källare	2017	Väggar och golv målade
Port i huvudentré	2017	Renoverad och ytbehandlad
Fönsterrenovering	2017	Målning av samtliga fönster mot gården
Takavrinning	2017	Hängrännor för avrinning från loftgångar monterade
Sidoentré	2017	Målning av väggar samt port
OVK Godkänd	2016	
Golv i huvudentré	2016	Renoverat
Tvättstuga	2016	Målning av golv
Underhållsplan	2015	Löpande underhållsplan för 30 år etablerad
OVK genomförd	2015	
Målning tak	2014 - 2015	
Nya gångjärn i Entréport	2013	
Renovering av fasad	2012	Fasaden blästrades, ny puts och ommålat
Byte till Energiglas	2012	Samtliga fönster utmed gatorna har fått ny ytterruta (Energiglas)
Fönsterrenovering	2012	Samtliga fönster utmed gatorna har totalrenoverats
Automatisk dörröppnare	2010	
Renovering av ytterdörr	2010	
Tvättstugan renoverad	2008	Ny tvättmaskin
Nya balkonger	2003	
Elstambyte	1995	
Rörstambyte	1995	
Omputsning av fasad	1995	
Renovering av balkonger	1995	
Omläggning av tak	1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll enl. plan		Enligt löpande plan (30 år)
Renovering hiss	2022-2025	Nybesiktad utan anmärkning, planerat 2024

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Stridbar Fastighetservice AB
Takskottning	DM Tak AB
Serviceavtal hiss	Otis AB
Städning	ESI Servicesystems AB
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Com Hem
Underhållsplanering	Sustend AB

## Övrig information

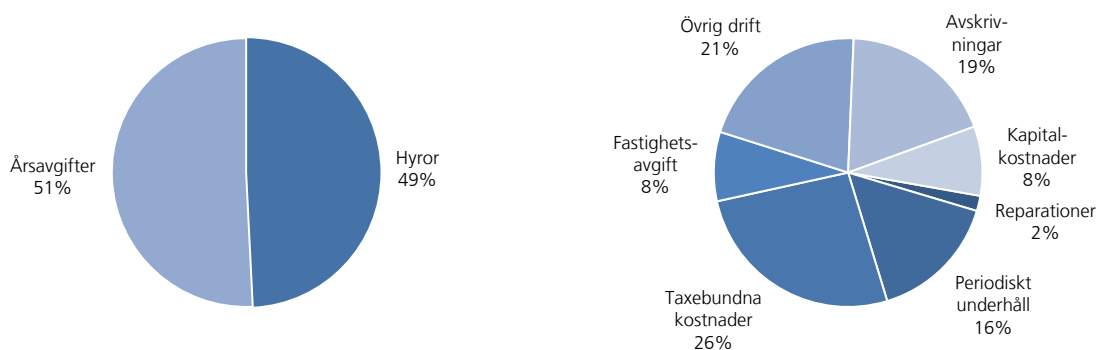
En genomgång av lägenhetsfördelningen kommer att utföras under 2020 för att tillse att antal rum i lägenheterna överensstämmer med registret.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 103 787</b>	<b>2 582 341</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 577 215	2 534 944
Finansiella intäkter	82	262
Minskning kortfristiga fordringar	23 510	573
Balkongfond	3 255	2 730
Ökning av kortfristiga skulder	463 278	0
	<b>3 067 340</b>	<b>2 538 510</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 550 012	1 216 499
Finansiella kostnader	177 007	190 311
Minskning av långfristiga skulder	107 700	607 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 554
	<b>1 834 719</b>	<b>2 017 064</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 336 408</b>	<b>3 103 787</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 232 621</b>	<b>521 446</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

Underhåll av fastigheten fortsätter enligt den löpande 30-åriga underhållsplanen. Årets renovering har fokuserats på huvudtrapphusets tak och dörrar på samtliga våningar samt på fönster, fönsterbrädor och vissa övriga ytor i gårdstrapphusen. Restaurering av ådringsmålning på dörrar slutförs under 2020.

Föreningens största lokal har bytt hyresgäst och används nu som frisörsalong efter en mindre renovering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	514	514	514	514
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 711	2 598	2 552	2 445
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 282	6 324	6 564	6 611
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	12	12	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	140	130	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	63	65	61
Soliditet (%)	70	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	450	728	-114	-506
Nettoomsättning (tkr)	2 567	2 514	2 490	2 435

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 m<sup>2</sup> bostäder och 466 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	33 407 131	0	0	33 407 131
Upplåtelseavgifter	2 528 749	0	0	2 528 749
Fond för yttre underhåll	3 366 953	560 000	0	2 806 953
Balkongfond	43 953	3 255	0	40 698
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>39 346 786</b>	<b>563 255</b>	<b>0</b>	<b>38 783 531</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	387 046	-560 000	727 723	219 323
Årets resultat	449 605	449 605	-727 723	727 723
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>836 651</b>	<b>-110 395</b>	<b>0</b>	<b>947 046</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 183 437</b>	<b>452 860</b>	<b>0</b>	<b>39 730 577</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	449 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	947 046
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-560 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>836 651</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>836 651</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 566 577	2 514 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 638	20 668
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 577 215</b>	<b>2 534 944</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 351 496	-1 033 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 594	-124 779
Personalkostnader	Not 6	-58 922	-57 882
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 674	-400 674
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 950 686</b>	<b>-1 617 172</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>626 529</b>	<b>917 772</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter		82	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 007	-190 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 925</b>	<b>-190 049</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>449 605</b>	<b>727 723</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>449 605</b>	<b>727 723</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	52 767 371	53 168 044
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 767 371</b>	<b>53 168 044</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 770 171</b>	<b>53 170 844</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 243 281	3 034 170
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 243 281</b>	<b>3 034 170</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		174 421	174 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>174 421</b>	<b>174 421</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 417 702</b>	<b>3 208 591</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 187 873</b>	<b>56 379 435</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 935 880	35 935 880
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 366 953	2 806 953
Balkongfond		43 953	40 698
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 346 786</b>	<b>38 783 531</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		387 046	219 323
Årets resultat		449 605	727 723
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>836 651</b>	<b>947 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 183 437</b>	<b>39 730 577</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 679 817	5 751 449
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 679 817</b>	<b>5 751 449</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 250 726	10 286 794
Leverantörsskulder		185 025	77 140
Övriga skulder		301 951	244 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	586 917	288 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 324 619</b>	<b>10 897 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 187 873</b>	<b>56 379 435</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 303 430	1 303 430
Hyror lokaler momspliktiga	1 263 140	1 210 841
Öresutjämning	7	6
	<b>2 566 577</b>	<b>2 514 276</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	10 638	10 638
Övriga intäkter	0	10 030
	<b>10 638</b>	<b>20 668</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 792	27 747
	Fastighetsskötsel beställning	7 116	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 800	0
	Snöröjning/sandning	4 276	14 117
	Städning entreprenad	25 116	30 939
	Hissbesiktning	0	1 272
	Myndighetstillsyn	5 735	0
	Gård	81	3 623
	Serviceavtal	15 559	15 370
	Förbrukningsmateriel	7 812	3 122
	Brandskydd	0	11 227
	Fordon	783	917
		<b>109 070</b>	<b>108 336</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	8 498	30 252
	Tvättstuga	12 328	10 928
	Sophantering/återvinning	0	7 461
	Entré/trapphus	8 791	0
	Lås	3 913	5 865
	Hiss	0	9 748
	Mark/gård/utemiljö	6 116	0
		<b>39 646</b>	<b>64 255</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	334 335	0
		<b>334 335</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 021	36 228
	Värme	420 306	419 971
	Vatten	48 406	57 039
	Sophämtning/renhållning	48 569	62 536
		<b>558 302</b>	<b>575 774</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 820	40 089
	Kabel-TV	93 522	93 091
		<b>134 342</b>	<b>133 180</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>175 802</b>	<b>152 292</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 351 496</b>	<b>1 033 838</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 700	297
	Tele- och datakommunikation	709	690
	Juridiska åtgärder	10 826	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 660
	Revisionsarvode extern revisor	15 135	15 185
	Föreningskostnader	6 235	5 492
	Fritids- och trivselkostnader	1 241	0
	Förvaltningsarvode	84 417	90 214
	Administration	3 637	3 103
	Korttidsinventarier	4 324	0
	Konsultarvode	0	8 139
	Föreningsavgifter	5 210	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	0
		<b>139 594</b>	<b>124 779</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 500	46 650
	Sociala kostnader	11 422	11 232
		<b>58 922</b>	<b>57 882</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	321 901	321 901
	Förbättringar	78 773	78 773
		<b>400 674</b>	<b>400 674</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 813 574	57 813 574
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 813 574</b>	<b>57 813 574</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 645 530	-4 244 857
	Årets avskrivningar enligt plan	-400 674	-400 674
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 046 204</b>	<b>-4 645 530</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 767 371</b>	<b>53 168 044</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 621 380	16 621 380
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 600 000	41 800 000
	Taxeringsvärde mark	64 400 000	43 953 000
		<b>112 000 000</b>	<b>85 753 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 000 000	74 000 000
	Lokaler	14 000 000	11 753 000
		<b>112 000 000</b>	<b>85 753 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 036	17 036
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 036</b>	<b>17 036</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 036	-17 036
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 036</b>	<b>-17 036</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	5 536	5 536
	Skattefordran	75 559	99 069
	Klientmedel hos SBC	4 161 987	2 929 366
	Inkasso	199	199
		<b>4 243 281</b>	<b>3 034 170</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 806 953	3 033 630
	Reservering enligt stadgar	560 000	560 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-786 677
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 366 953</b>	<b>2 806 953</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,950 %	6 661 938	6 685 814	2020-02-06
	Handelsbanken	0,950 %	3 517 156	3 529 348	2020-03-04
	Handelsbanken	1,220 %	5 751 449	5 823 081	2021-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 930 543</b>	<b>16 038 243</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 250 726	-10 286 794	
			<b>5 679 817</b>	<b>5 751 449</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 392 043 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 823 800	36 823 800

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	29 253	32 402
	Avgifter och hyror	225 732	196 319
	Entré/trapphus	270 822	0
		<b>586 917</b>	<b>288 517</b>



## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2020 planeras följande större arbeten i huset.

- Restaurering av ådringsmålade dörrar och träpartier i huvudtrapphus slutförs.
- Reparation av skador på marmorade ytor i trapphuset.
- Byte av utomhusbelysning på innergård, loftgångar och vissa balkonger.

Hissen är besiktad utan anmärkning under året och renovering är enligt fackman som varit på plats inte bedömd vara tidskritisk i nuläget. Renovering är för nuvarande planerad under perioden 2022 till 2025, preliminärt 2024.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 26/4 2020



Mattias Ek  
Ordförande



Åsa Altozano  
Ledamot



Alexander Kangas  
Ledamot



Mikael Myrner  
Ledamot



Marika Zetterberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Kungsholmsgatan 18 i Stockholm, org.nr  
769601-4195.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Kungsholmsgatan 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### 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 BRF  
Kungsholmsgatan 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2019  
samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed 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.

U

**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 förvaltningen 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 att 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 grunder 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

överträdelser 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 13 maj 2020



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

**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.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

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

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

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**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.

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

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)