



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholmsgatan 18 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2051.
- 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 |
| Alexander Kangas | Ledamot |
| Mikael Myrnerts | Ledamot |
| Christofer Sjöstrand | Ledamot |
| Marika Zetterberg | Ledamot |

Joakim Slettengren Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Camilla Lindstaf | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |

Valberedning

| | |
|---------------------|-----------------|
| Åsa Altozano | |
| Bo-Henrik Jakobsson | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

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

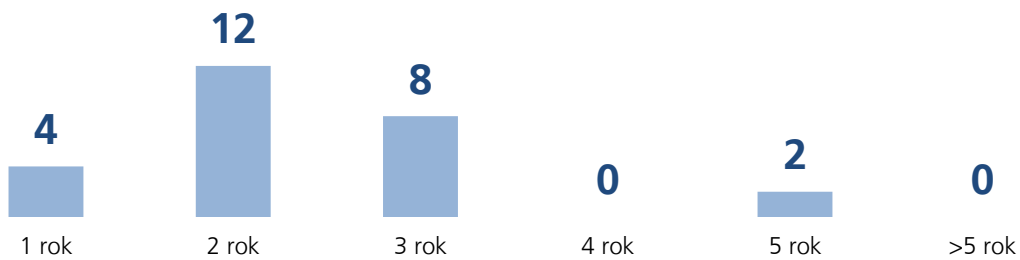
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 002 m², varav 2 536 m² utgör lägenhetsyta och 466 m² 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 ² | 2022-09-30 |
| Bokhandel | 57 m ² | 2022-09-30 |
| Butik barnkläder | 35 m ² | 2021-11-01 |
| Sushi | 71 m ² | 2023-09-30 |
| Hårsalong | 147 m ² | 2023-09-30 |
| Hårsalong | 82 m ² | 2023-11-30 |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.12.08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------|-------------|---|
| Vägg i huvudtrapphus | 2020 | Marmoreringsmålning av väggar i trapphus samt fönsterkarmar i trapphus |
| Dörrar i huvudtrapphus | 2020 | Ådringsmålning av dörrar, karmar och snickerier |
| Luckor längs gatufasad | 2020 | Luckor i gatufasad utbytta eller renoverade samt målade |
| Torktumlare | 2020 | Ny tumlare installerad för att ersätta trasig tumlare som uppnått teknisk livslängd |
| 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 |
| Sidoentré | 2017 | Målning av väggar samt port |
| Takavrinning | 2017 | Hängrännor för avrinning från loftgångar monterade |
| Golv i huvudentré | 2016 | Renoverat |
| Tvättstuga | 2016 | Målning av golv |
| OVK Godkänd | 2016 | |
| OVK genomförd | 2015 | |
| Underhållsplan | 2015 | Löpande underhållsplan för 30 år etablerad |
| 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 Byte av värmeväxlare | 2021 | Enligt löpande plan (30 år) Teknisk livslängd uppnådd och planeras att ersättas med nya enl. underhållsplan |
| Renovering hiss | 2024 | Besiktad 2019 utan anmärkning, planerat 2024 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel | Stridbar Fastighetsservice AB |
| Takskottning | DM Tak AB |
| Serviceavtal hiss | Otis AB |
| Städning | ESI Servicesystems AB |
| Kabel TV | Com Hem |
| Bredband | Com Hem |
| Underhållsplanering | Sustend AB |
| Tidningsåtervinning | Suez AB |

Föreningens ekonomi

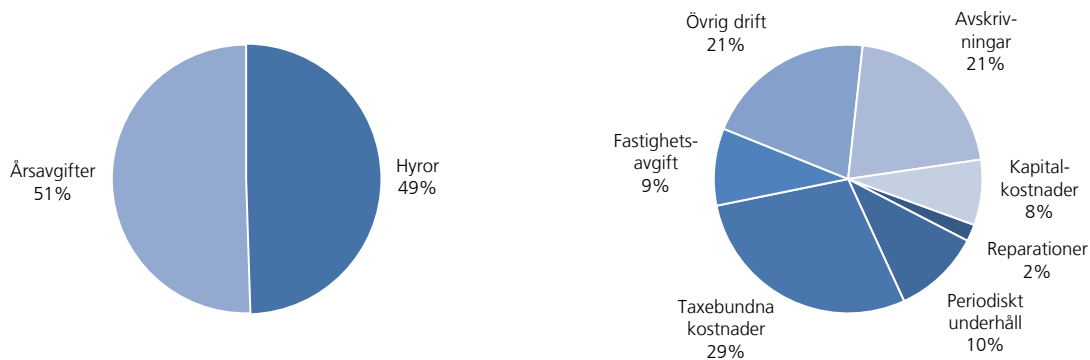
Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och omförhandlingar av t.ex. lån och avtal har lämnat utrymme för extra amortering trots det inkomstbortfall som pandemin har orsakat. Inga avgiftssänkningar är planerade då det ekonomiska läget framgent anses vara osäkert med tanke på pågående pandemi och det beslutades istället om en hyresfri månad (2021-01).

Föreningens har några större renoveringar och förbättringar framför sig och det bedöms att den nuvarande avgiftsnivån tillåter dessa åtgärder utan att nya lån behövs.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 336 408 | 3 103 787 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 513 221 | 2 577 215 |
| Finansiella intäkter | 54 | 82 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 23 510 |
| Balkongfond | 3 311 | 3 255 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 463 278 |
| | 2 516 586 | 3 067 340 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 354 756 | 1 550 012 |
| Finansiella kostnader | 150 272 | 177 007 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 31 938 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 36 320 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 707 700 | 107 700 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 524 946 | 0 |
| | 2 805 932 | 1 834 719 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 047 062 | 4 336 408 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -289 346 | 1 232 621 |

*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 1 429 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

Hyresgästerna i föreningens kommersiella lokaler har på grund av pandemin (Corona / COVID-19) haft ekonomiskt svåra tider då statens rekommendationer och riktlinjer har resulterat i ett minskat kundunderlag och mindre intäkter. Föreningen har med hjälp av statens stöd för tillfälliga hyresnedsättningar halverat hyrorna under månaderna april, maj och juni. Efter utbetalningen av det statliga stödet har hyresnedsättningen belastat föreningens ekonomi som ett 25%-igt hyresbortfall under dessa tre månader.

Föreningens tvättstuga har utrustats med en ny torktumlare då reparation av den befintliga torktumblaren offererades med en kostnad på omkring 50% av priset på en ny tumlare. Offerter togs in från 4 leverantörer och inköp från företaget med lägsta offertpris gjordes i samförstånd med föreningen Pagen 2.

Renoveringen av huvudtrapphuset slutfördes med ådringsmålning av dörrar och tillhörande snickerier. Vägghälsor i entréplan har liksom ådringsmålat och utsatta hörn har skotts med metallister för att minska skador. De marmorade väggarna i trapphuset har restaurerats och samtliga skador har reparerats. Alla jobb utfördes av en dekorationsmålare med specialkompetens inom ådrings och marmoreringsmålning.

Luckor och galler längs gatan har renoverats genom att trasiga luckor bytts ut till luckor av rostfritt material. Samtliga luckor har målats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 514 | 514 | 514 | 514 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 741 | 2 711 | 2 598 | 2 552 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 003 | 6 282 | 6 324 | 6 564 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 10 | 14 | 12 | 12 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 132 | 140 | 140 | 130 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 19 | 16 | 19 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 50 | 59 | 63 | 65 |
| Soliditet (%) | 72 | 70 | 70 | 69 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 608 | 450 | 728 | -114 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 422 | 2 567 | 2 514 | 2 490 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 m² bostäder och 466 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 33 407 131 | 0 | 0 | 33 407 131 |
| Upplåtelseavgifter | 2 528 749 | 0 | 0 | 2 528 749 |
| Fond för yttre underhåll | 3 926 953 | 560 000 | 0 | 3 366 953 |
| Balkongfond | 47 264 | 3 311 | 0 | 43 953 |
| S:a bundet eget kapital | 39 910 097 | 563 311 | 0 | 39 346 786 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 276 651 | -560 000 | 449 605 | 387 046 |
| Årets resultat | 607 573 | 607 573 | -449 605 | 449 605 |
| S:a fritt eget kapital | 884 224 | 47 573 | 0 | 836 651 |
| S:a eget kapital | 40 794 321 | 610 884 | 0 | 40 183 437 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| årets resultat | 607 573 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 836 651 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -560 000 |
| summa balanserat resultat | 884 224 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| att i ny räkning överförs | 884 224 |
|----------------------------------|----------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 421 625 | 2 566 577 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 91 596 | 10 638 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 513 221 | 2 577 215 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 196 079 | -1 351 496 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -95 465 | -139 594 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 212 | -58 922 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -400 674 | -400 674 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 755 430 | -1 950 686 |
| RÖRELSERESULTAT | | 757 791 | 626 529 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 54 | 82 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -150 272 | -177 007 |
| Summa finansiella poster | | -150 218 | -176 925 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 607 573 | 449 605 |
| ÅRETS RESULTAT | | 607 573 | 449 605 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,15 | 52 366 697 | 52 767 371 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 31 938 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 52 398 635 | 52 767 371 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 52 401 435 | 52 770 171 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 3 990 252 | 4 243 281 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 990 255 | 4 243 281 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 174 421 | 174 421 |
| Summa kassa och bank | | 174 421 | 174 421 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 164 676 | 4 417 702 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 56 566 111 | 57 187 873 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 935 880 | 35 935 880 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 3 926 953 | 3 366 953 |
| Balkongfond | | 47 264 | 43 953 |
| Summa bundet eget kapital | | 39 910 097 | 39 346 786 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 276 651 | 387 046 |
| Årets resultat | | 607 573 | 449 605 |
| Summa fritt eget kapital | | 884 224 | 836 651 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 40 794 321 | 40 183 437 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 0 | 5 679 817 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 5 679 817 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 15 222 843 | 10 250 726 |
| Leverantörsskulder | | 85 874 | 185 025 |
| Övriga skulder | | 322 691 | 301 951 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 140 382 | 586 917 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 771 790 | 11 324 619 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 56 566 111 | 57 187 873 |

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.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättring | 10 år | 10 år |
| Fasad | 30 år | 30 år |
| Torktumlare | 5 år | |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 303 430 | 1 303 430 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 277 277 | 1 263 140 |
| Hysesrabatt | -159 060 | 0 |
| Öresutjämning | -22 | 7 |
| | 2 421 625 | 2 566 577 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Extra statligt stöd | 79 521 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 12 075 | 10 638 |
| | 91 596 | 10 638 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 27 931 | 27 792 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 5 377 | 7 116 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 14 800 |
| | Snöröjning/sandning | 4 276 | 4 276 |
| | Städning entreprenad | 28 514 | 25 116 |
| | Myndighetstillsyn | 1 800 | 5 735 |
| | Gård | 1 710 | 81 |
| | Serviceavtal | 15 559 | 15 559 |
| | Förbrukningsmateriel | 12 374 | 7 812 |
| | Fordon | 0 | 783 |
| | | 97 541 | 109 070 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 0 | 8 498 |
| | Tvättstuga | 1 913 | 12 328 |
| | Entré/trapphus | 13 590 | 8 791 |
| | Lås | 445 | 3 913 |
| | VVS | 1 042 | 0 |
| | Ventilation | 10 237 | 0 |
| | Elinstallationer | 2 093 | 0 |
| | Hiss | 2 653 | 0 |
| | Tak | 3 416 | 0 |
| | Fasad | 1 308 | 0 |
| | Fönster | 2 071 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 6 116 |
| | | 38 769 | 39 646 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 201 430 | 334 335 |
| | | 201 430 | 334 335 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 31 418 | 41 021 |
| | Värme | 395 171 | 420 306 |
| | Vatten | 58 115 | 48 406 |
| | Sophämtning/renhållning | 60 479 | 48 569 |
| | | 545 183 | 558 302 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 42 026 | 40 820 |
| | Kabel-TV | 93 975 | 93 522 |
| | | 136 001 | 134 342 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 177 154 | 175 802 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 196 079 | 1 351 496 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 1 700 |
| | Tele- och datakommunikation | 930 | 709 |
| | Juridiska åtgärder | 4 125 | 10 826 |
| | Inkassering avgift/hyra | 450 | 850 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 15 135 | 15 135 |
| | Föreningskostnader | 4 489 | 6 235 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 325 | 1 241 |
| | Förvaltningsarvode | 59 958 | 84 417 |
| | Administration | 4 021 | 3 637 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 4 324 |
| | Föreningsavgifter | 0 | 5 210 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 420 | 5 310 |
| | | 95 465 | 139 594 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 48 100 | 47 500 |
| | Sociala kostnader | 15 112 | 11 422 |
| | | 63 212 | 58 922 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 321 901 | 321 901 |
| | Förbättringar | 78 773 | 78 773 |
| | | 400 674 | 400 674 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 57 813 574 | 57 813 574 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 57 813 574 | 57 813 574 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 046 204 | -4 645 530 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -400 674 | -400 674 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 446 878 | -5 046 204 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 52 366 697 | 52 767 371 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 16 621 380 | 16 621 380 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 47 600 000 | 47 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 64 400 000 | 64 400 000 |
| | | 112 000 000 | 112 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 98 000 000 | 98 000 000 |
| | Lokaler | 14 000 000 | 14 000 000 |
| | | 112 000 000 | 112 000 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 17 036 | 17 036 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 17 036 | 17 036 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -17 036 | -17 036 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -17 036 | -17 036 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 31 938 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 31 938 | 0 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 31 938 | 0 |

| | | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 2 800 | 2 800 | |
| | | | 2 800 | 2 800 | |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Skattekonto | | 5 536 | 5 536 | |
| | Skattefordran | | 74 207 | 75 559 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 3 872 641 | 4 161 987 | |
| | Inkasso | | 0 | 199 | |
| | Fordringar | | 37 868 | 0 | |
| | | | 3 990 252 | 4 243 281 | |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Vid årets början | | 3 366 953 | 2 806 953 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 560 000 | 560 000 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | Vid årets slut | | 3 926 953 | 3 366 953 | |
| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 1,220 % | 5 679 817 | 5 751 449 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,600 % | 6 038 062 | 6 661 938 | 2021-05-06 |
| | Handelsbanken | 0,600 % | 3 504 964 | 3 517 156 | 2021-03-04 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 15 222 843 | 15 930 543 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -15 222 843 | -10 250 726 | |
| | | | 0 | 5 679 817 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 684 343 kr.

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

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 36 823 800 | 36 823 800 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 47 300 | 46 500 |
| | Sociala avgifter | 14 862 | 14 610 |
| | Ränta | 24 243 | 29 253 |
| | Avgifter och hyror | 53 977 | 225 732 |
| | Entré/trapphus | 0 | 270 822 |
| | | 140 382 | 586 917 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av armaturer på innergården samt loftgångar och sk. piskbalkonger är planerat och offertförfarande pågår vid dags dato. Planeras att utföras under våren 2021.

Byte av värmeväxlare för fjärrvärmen är planerat att ske under sommaren 2021. Värmeväxlarna har passerat teknisk livslängd om 25 år och ett byte är nödvändigt för att garantera avbrottsfri uppvärmning.

Byte av två delar av avloppsstammen i källarplan planeras då de bedöms finnas risk för läckor i nära framtid.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/4 2021



Karl Mattias Ek
Ordförande



Johan Alexander Kangas
Ledamot



Hans Mikael Myrner
Ledamot



Ulf Christofer Sjöstrand
Ledamot

Lilly Marika Josefina Zetterberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021



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 2020.

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 2020 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 2020
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.

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.

Revisorers 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.

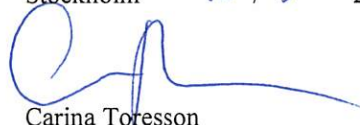
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10 / 5 2021



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