

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 11   |

## Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019:

#### Fastighet

Hornafjord 2, Stockholms kommun

Borgarfjordsgatan 5

161 40 KISTA

Tomtens areal: 1 267 kvm

Bostadsarea: 2 134 kvm

Föreningen består av ett bostadshus i 6 våningar med 44 bostadslägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. 27 st 1 RoK, 16 st 2 RoK, 1 st 3 RoK

Huset ligger ovanpå ett garage med 30 bilparkeringsplatser.

| Fastighetens taxeringsvärde | 2019              | 2018             | 2017             |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Byggnadsvärde:              | 25 906 000        | 20 010 000       | 18 431 000       |
| <u>Markvärde:</u>           | <u>14 800 000</u> | <u>6 800 000</u> | <u>7 054 000</u> |
| Summa:                      | 40 706 000        | 26 810 000       | 25 485 000       |

Värdeår: 1990

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms kommun

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2019-05-23:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Bo Jacobsson    | ordförande |
| Anna Wiklund    | ledamot    |
| Olga Smirnoff   | ledamot    |
| Hana Ilkhechoie | ledamot    |
| Gustav Forsblad | ledamot    |

#### Suppleanter

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Santhan Thangarasa     | suppleant |
| Dimitri Semjasjtjenkov | suppleant |
| Alexandra Zaleski      | suppleant |
| Alexandra Jebeli Skog  | suppleant |

H7  
Jm

## Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

### Revisor

Tomas Randér

Retora Revision & Rådgivning AB

### Valberedning

Valberedning har ej utsetts av stämma.

Föreningen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsfrågor

Beslut har fattats om höjning av årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2020-01-01.

WIAB ansvarar för fastighetsskötseln.

Canseko Förvaltning AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen.

Canseko Förvaltning AB har sålt sin verksamhet till Fastum AB som tar över förvaltningen 2020-01-01.

#### Reparationer

Byte av frånluftsfläkt för fastigheten har genomförts.

Garageporten i gemensamhetsanläggningen är bytt.

### Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 49 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 7  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 10 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 52 |

th.  
Osm

## Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

### Flerårsöversikt

|                                   | 2019      | 2018      | 2017      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 110 639 | 2 023 548 | 1 946 087 |
| Resultat efter finansiella poster | -716 467  | -653 744  | -626 406  |
| Soliditet (%)                     | 74,95     | 74,96     | 74,98     |
| Avgifter / kvm boyta              | 781       | 766       | 748       |
| Lån / kvm boyta                   | 14 055    | 14 200    | 14 345    |
| Låneräntor / kvm boyta            | 188       | 187       | 174       |
| Operativt resultat                | 283 533   | 346 256   | 469 099   |
| Boyta: 2 134 kvm                  |           |           |           |

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Reparations<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 59 935 600           | 33 538 900             | 755 849             | -1 462 006             | -653 744          |
| Vinstdisposition        |                      |                        |                     | -653 744               | 653 744           |
| Avsättning yttre fond   |                      |                        | 283 533             | -283 533               |                   |
| Årets resultat          |                      |                        |                     |                        | -716 467          |
| Belopp vid årets utgång | 59 935 600           | 33 538 900             | 1 039 382           | -2 399 283             | -716 467          |

Avsättningen till yttre fond = det operativa resultatet

### Resultatdisposition

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Medel att disponera:      |            |
| Balanserat resultat       | -2 399 283 |
| Årets resultat            | -716 467   |
|                           | <hr/>      |
|                           | -3 115 750 |
| Förslag till disposition: |            |
| Balanseras i ny räkning   | -3 115 750 |
|                           | <hr/>      |
|                           | -3 115 750 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

U Osm

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

**RESULTATRÄKNING**

|                                                   | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 110 639                | 2 023 548                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 480                      | 600                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | 2 111 119                | 2 024 148                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -1 372 863               | -1 230 648               |
| Personalkostnader                                 | 4   | -52 568                  | -47 311                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 000 000               | -1 000 000               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | -2 425 431               | -2 277 959               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | -314 312                 | -253 811                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         | 5   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | -1 205                   | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -400 950                 | -399 933                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | -402 155                 | -399 933                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -716 467                 | -653 744                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | -716 467                 | -653 744                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | -716 467                 | -653 744                 |



**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

**BALANSRÄKNING**

Not

**2019-12-31****2018-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6 121 064 800 122 064 800

**Summa materiella anläggningstillgångar**

121 064 800 122 064 800

**Summa anläggningstillgångar**

121 064 800 122 064 800

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

1 776

Övriga fordringar

57 210

19 750

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 761

50 827

**Summa kortfristiga fordringar**

110 971

72 353

**Kassa och bank**

Kassa och bank

767 234

743 899

**Summa kassa och bank**

767 234

743 899

**Summa omsättningstillgångar**

878 205

816 252

**SUMMA TILLGÅNGAR****121 943 005****122 881 052**

H/ Osm

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 59 935 600        | 59 935 600        |
| Upplåtelseavgifter               | 33 538 900        | 33 538 900        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 039 382         | 755 849           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>94 513 882</b> | <b>94 230 349</b> |

**Fritt eget kapital**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | -2 399 283        | -1 462 006        |
| Årets resultat                  | -716 467          | -653 744          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-3 115 750</b> | <b>-2 115 750</b> |

**Summa eget kapital**

91 398 132

92 114 599

**Långfristiga skulder**

|                                    |   |                   |                   |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 29 682 500        | 29 992 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |   | <b>29 682 500</b> | <b>29 992 500</b> |

**Kortfristiga skulder**

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 | 310 000        | 310 000        |
| Leverantörsskulder                           |   | 127 189        | 64 000         |
| Skatteskulder                                |   | 166 576        | 178 433        |
| Övriga skulder                               |   | 26 526         | 10 316         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 232 082        | 211 204        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>862 373</b> | <b>773 953</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****121 943 005****122 881 052**H  
Og

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har lån som förfaller till betalning 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som enligt lånevillkor amorteras under 2020.

**Värderingsprinciper***Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader och mark

100

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning****2019****2018**

Årsavgifter Brf

1 667 100

1 634 448

Garage och p-platser

391 680

359 537

Öresutjämning

0

-1

Avgifter andrahandsuthyrning

51 859

29 564

Påminnelseavgifter

480

600

---

2 111 119

---

2 024 148H1  
fuit

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

**Forts. NOTER****Not 3 Övriga externa kostnader**

|                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning     | 99 443           | 61 845           |
| Fastighetsskötsel övrigt underhåll | 85 567           | 40 261           |
| Serviceavtal                       | 0                | 6 432            |
| Serviceavtal Hiss                  | 16 948           | 2 850            |
| El                                 | 208 507          | 246 791          |
| Uppvärmning                        | 304 490          | 305 717          |
| Vatten & avlopp                    | 25 034           | 66 591           |
| Sophämtning                        | 63 337           | 59 189           |
| Fastighetsförsäkring               | 34 040           | 30 415           |
| Kabel-TV, bredband                 | 119 406          | 119 890          |
| Övriga kostnader                   | 23 451           | 9 094            |
| Reparation & installationer        | 65 174           | 0                |
| Hiss Reparation                    | 26 575           | 87 104           |
| Förbrukningsinventarier            | 0                | 7 700            |
| Fastighetsskatt                    | 23 060           | 24 100           |
| Kommunalavgift, fastighetsavgift   | 60 588           | 58 828           |
| Administrationskostnader           | 0                | 3 152            |
| Förbrukningsmaterial               | 111 028          | 0                |
| Revisionsarvoden                   | 24 978           | 26 466           |
| Förvaltningsarvode                 | 70 287           | 68 935           |
| Bankkostnader                      | 10 950           | 5 288            |
|                                    | <b>1 372 863</b> | <b>1 230 648</b> |

**Not 4 Personal**

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar | 40 000        | 36 000        |
| Sociala kostnader      | 12 568        | 11 311        |
| Summa                  | <b>52 568</b> | <b>47 311</b> |

**Not 5 Finansiella poster**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter  | 1 205          | 0              |
| Räntekostnader | 400 950        | 399 933        |
|                | <b>402 155</b> | <b>399 933</b> |

H1 

**Noter till balansräkningen**

| <b>Not 6 Byggnader och mark</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Byggnader</b>                |                    |                    |
| Omrubricering Byggnad           | 100 013 500        | 100 013 500        |
| Summa byggnad                   | 100 013 500        | 100 013 500        |
| <b>Avskrivning Byggnad</b>      |                    |                    |
| Ackumulerad avskrivning         | -2 309 700         | -1 309 700         |
| Årets avskrivning               | -1 000 000         | -1 000 000         |
| Utgående avskrivning            | -3 309 700         | -2 309 700         |
| <b>Mark</b>                     |                    |                    |
| Mark                            | 24 361 000         | 24 361 000         |
| Summa mark                      | 24 361 000         | 24 361 000         |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>121 064 800</b> | <b>122 064 800</b> |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långgivare</b>                                                    | <b>Lånenr</b> | <b>Ränta</b> | <b>Justeras</b> | <b>Kapitalskuld</b> | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| Danske Bank                                                          | 13790179185   | 1,44 %       | 2020-06-30      | 10 158 750          | 105 000                         |
| Danske Bank                                                          | 13790179183   | 1,65 %       | 2021-06-30      | 9 675 000           | 100 000                         |
| Danske Bank                                                          | 13790190373   | 1,26 %       | 2020-10-31      | 10 158 750          | 105 000                         |
|                                                                      |               |              |                 | <b>29 992 500</b>   | <b>310 000</b>                  |
| Långfristiga skulder exklusive<br>kortfristig del                    |               |              |                 |                     | <b>29 682 500</b>               |
| Om 5 år beräknas nuvarande<br>skulder till kreditinstitut uppgå till |               |              |                 |                     | 28 442 500                      |

**Övriga noter**

| <b>Not 8 Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 33 000 000        | 33 000 000        |

**Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

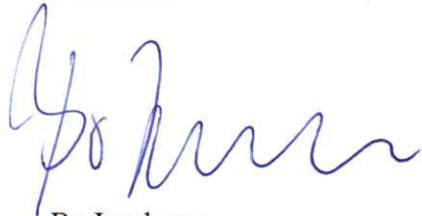
Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

**Brf Hotellparken**

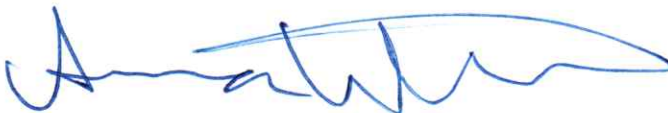
Org.nr. 769631-5352

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2020- 05-04



Bo Jacobsson



Anna Wiklund



Olga Smirnoff



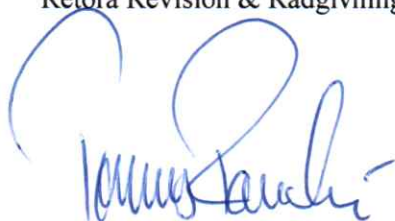
Hana Ilkhechoie



Gustav Forsblad

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 - 2020

Retora Revision & Rådgivning AB



Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR