

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Drottninghuset 4
769601-4708

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drottninghuset 4, 769601-4708, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen äger sedan 2000 fastigheten Drottninghuset 4, Norrmalm, Stockholms kommun.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1965. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1753 kvm, varav bostadsarea 1517 kvm, fördelat på 26 st lägenheter och lokalarea 236 kvm, fördelat på 4 lokaler.

Försäkringar

Föreningens fastighet var försäkrad hos Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt 3 lokaler och ett förråd med hyresrätt:

- 1 rok, 10 st
- 2 rok, 9 st
- 3 rok, 4 st
- 4 rok, 3 st

Lokaler: 4 st

Förråd: 1 st

Föreningen är momsregistrerad med avseende på vissa verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningens långsiktiga underhållsplan togs fram 2019 och sträcker sig till och med 2048. Planen är finansierad inom ramen för föreningens fonderade medel samt överlikviditet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av:

- VVS Solution Stockholm AB
- ITK AB (hissar)
- Miele (tvättstugan)
- AW Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB (takunderhåll och snöskottning)
- Styrelsen i övrigt samt genom avtal med ytterligare tillfälliga nödvändiga entreprenörer.

Administrativ förvaltning:

- Föreningen är sedan 2014 medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning:
- DKF AB sedan december 2016.

Styrelsen

Bergnéhr, Manne, Ledamot
Brayshaw Madestrand, Susan, Ledamot
Dahlkvist, Victor, Ledamot
Granlund, Anders, Ledamot
Orfévre, Yannick, Ledamot
Sandberg, Beatrice, Ledamot
Johansson, Grete, Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden, samt årsstämman.

Revisorer

Stefan Persson, Extern - Convensia Revision

Valberedning

Mathias Hellberg
Erik Nelsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 377 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark (totalt 35 802 kr). För lokaldelen gäller 1% av taxeringsvärdet (totalt 87 100 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2019-12-31	2018-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	41	41
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	41	41

Medlemslägenheter: 26 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Belånade andrahandsuthyrningar under året: 3 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rättegången avklarad till föreningens fördel i mars 2019

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 307 799	1 284 973	1 266 301	1 246 070
Resultat efter finansiella poster	-11 308	-785 913	-51 479	102 340
Soliditet, %	69	69	70	70
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	500	499	499	501
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 229	6 229	6 229	6 229
Elkostnad/kvm totalyta	43	43	32	32
Värmekostnad/kvm totalyta	170	163	160	166
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	29	22	24
Kapitalkostnad/kvm totalyta	47	29	22	17

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 203 540	3 721 967	415 963	-2 064 836	-785 913
Disposition av fg års resultat			47 268	-833 181	785 913
Årets resultat					-11 308
Vid årets slut	21 203 540	3 721 967	463 231	-2 898 017	-11 308

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 898 017
årets resultat	-11 308
Totalt	-2 909 325
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	47 269
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-2 956 594
Summa	-2 909 325

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 307 799	1 284 973
Övriga rörelseintäkter		5 080	133 260
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 312 879	1 418 233
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-1 028 973	-1 715 646
Övriga externa kostnader	4	-94 736	-320 086
Avskrivningar	6	-118 368	-118 618
Summa rörelsekostnader		-1 242 077	-2 154 350
Rörelseresultat		70 802	-736 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 492	-50 071
Summa finansiella poster		-82 110	-49 796
Resultat efter finansiella poster		-11 308	-785 913
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-11 308	-785 913
Skatter			
Årets resultat		-11 308	-785 913

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 931 186	32 049 555
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 931 186	32 049 555
Summa anläggningstillgångar		31 931 186	32 049 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		231 900	219 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 740	16 156
Summa kortfristiga fordringar		301 640	235 673
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		359 153	313 983
Summa kassa och bank		359 153	313 983
Summa omsättningstillgångar		660 793	549 656
SUMMA TILLGÅNGAR		32 591 979	32 599 211

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 203 540	21 203 540
Upplåtelseavgifter		3 721 967	3 721 967
Fond för yttre underhåll		463 231	415 963
Summa bundet eget kapital		25 388 738	25 341 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 898 017	-2 064 836
Årets resultat		-11 308	-785 913
Summa fritt eget kapital		-2 909 325	-2 850 749
Summa eget kapital		22 479 413	22 490 721
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 450 000	9 450 000
Summa långfristiga skulder		9 450 000	9 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		47 083	47 083
Leverantörsskulder		136 293	171 776
Skatteskulder		19 172	5 344
Övriga skulder		51 801	47 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	408 217	386 665
Summa kortfristiga skulder		662 566	658 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 591 979	32 599 211

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 308	-785 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	118 369	118 619
	<u>107 061</u>	<u>-667 294</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 061	-667 294
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-65 967	33 481
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 076	43 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 170	-590 506
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	45 170	-590 506
Likvida medel vid årets början	313 983	904 489
Likvida medel vid årets slut	359 153	313 983

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	777 534	776 376
Hysesintäkter	451 132	441 447
Fastighetsskatt	66 750	52 642
Övrig hyresintäkt	9 300	11 375
Påminnelseavgifter	120	630
Pantförskrivningar	1 826	1 365
Överlåtelseavgifter	1 137	1 138
Summa	1 307 799	1 284 973

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	41 600	40 910
Gården	905	
Hiss	8 378	108 546
Snöröjning/sandning		4 870
Städning och renhållning	39 838	45 973
El	75 047	76 004
Värme	298 311	285 488
Sotning		-
Vatten & Avlopp	55 268	50 044
Sophämtning	6 044	21 520
Reparation & underhåll	40 425	502 320
Kabel-TV	17 184	16 524
Tvättstugan	33 220	12 372
Bredband	54 729	54 631
Fastighetsskatt	122 812	103 542
Fastighetsförsäkring	45 375	39 119
Övrig drift	189 837	353 783
Summa	1 028 973	1 715 646

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kreditupplysning	1 244	1 063
Kontorsmaterial	472	
Revision, extern	18 263	18 654
Ekonomisk förvaltning	58 220	52 767
Övriga förvaltningskostnader	7 500	12 402
Bankavgifter	40	
Advokat/rättegångskostnader	3 317	229 840
Föreningsverksamhet	830	
Föreningsavgifter	4 850	4 760
Övriga externa tjänster	-	601
Summa	94 736	320 087

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar		
Summa (varav pensionskostnader)		
Totalt		

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	118 368	118 618
Summa	118 368	118 618

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 167 746	34 167 746
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<u>34 167 746</u>	<u>34 167 746</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 118 191	-1 999 573
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-118 369	-118 618
	<u>-2 236 560</u>	<u>-2 118 191</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 931 186	32 049 555
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 179 912	13 179 912
Taxeringsvärde byggnader:	21 110 000	17 434 000
Taxeringsvärde mark:	<u>44 600 000</u>	<u>29 835 000</u>
Vid årets slut	65 710 000	47 269 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	50 368	3 286
Serviceavtal hiss	-	-
Kabel-TV	5 818	-
Bredband	<u>13 554</u>	<u>12 870</u>
	69 740	16 156

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	0,74	2021-11-08	<u>9 450 000</u>	<u>9 450 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut			9 450 000	9 450 000
Varav Långfristig del			<u>9 450 000</u>	<u>9 450 000</u>
Summa			9 450 000	9 450 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	10 684	7 791
Årsavgifter och hyror	343 470	321 064
Värme	36 063	39 810
Extern revisor	18 000	18 000
	<u>408 217</u>	<u>386 665</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 691 419	16 691 419
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	16 691 419	16 691 419

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm den / 2020

Bergnéhr, Manne
Ledamot

Brayshaw Madestrand, Susan
Ledamot

Dahlkvist, Victor
Ledamot

Granlund, Anders
Ledamot

Orfévre, Yannick
Ledamot

Sandberg, Beatrice
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Stefan Persson
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma