

Styrelsen för Brf Kurland 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kurland 20 bebyggdes 1887 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 14 lägenheter och 1 källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 057 kvm Total lokalyta: 53 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-05 bestått av:

| | | |
|-----------|---|-------|
| Ordinarie | Pontus Pålsson Malin Hederus Kiran Sakana | Ordf. |
|-----------|---|-------|

| | |
|-------------|----------------|
| Suppleanter | Birgitta Pagot |
|-------------|----------------|

Revisorer

| | |
|-----------|--------------------|
| Ordinarie | Jacob Hellqvist |
| Suppleant | Vadim Ovtchinnikov |

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av den pågående pandemin med något lägre aktivitet som följd. Styrelsen genomförde nödvändiga underhållsaktiviteter för att säkra fastighetens attraktivitet för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Ingen andrahandsuthyrning har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen hade vid årets slut 20 (19) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 2 st sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts gemensamt av styrelsen, samt av gathusets (Brf 21) fastighetsskötare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 609 | 609 | 609 | 609 |
| Resultat efter finansiella poster | -19 | -26 | 13 | -169 |
| Soliditet (%) | 38 | 38 | 37 | 36 |
| Kassalikviditet (%) | 77 | 70 | 77 | 59 |
| Saldo yttre fond (tkr) | 116 | 107 | 98 | 89 |
| Reservering yttre fond (tkr) | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Årsavgift kvm per balansdagen | 576 | 576 | 576 | 576 |
| Lån kvm yta | 1 533 | 1 587 | 1 641 | 1 693 |

Eget Kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Förändring eget kapital | | | | | |
| Belopp vid årets utgång | 5 877 000 | 410 400 | 107 246 | -5 240 570 | -26 343 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 9 000 | -9 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -26 343 | 26 343 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -19 398 |
| Belopp vid årets utgång | 5 877 000 | 410 400 | 116 246 | -5 275 913 | -19 398 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 275 913 |
| årets förlust | -19 398 |
| | -5 295 311 |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| till yttre reparationsfond överförs | -9 000 |
| i ny räkning överföres | -5 286 311 |
| | -5 295 311 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 609 300 | 609 300 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 654 | -2 |
| Summa rörelseintäkter | | 610 954 | 609 298 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -455 968 | -449 277 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -55 841 | -66 592 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -88 582 | -88 577 |
| Summa rörelsekostnader | | -600 391 | -604 446 |
| Rörelseresultat | | 10 563 | 4 852 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 833 | 2 496 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -32 794 | -33 691 |
| Summa finansiella poster | | -29 961 | -31 195 |
| Resultat efter finansiella poster | | -19 398 | -26 343 |
| Resultat före skatt | | -19 398 | -26 343 |
| Årets resultat | | -19 398 | -26 343 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 2 787 905 | 2 875 087 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 2 800 | 4 200 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 790 705 | 2 879 287 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 790 705 | 2 879 287 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar | | 6 225 | 0 |
| Övriga fordringar | 8 | 8 307 | 71 473 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 54 276 | 41 038 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 68 808 | 112 511 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 66 632 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 66 632 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 135 440 | 112 511 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 926 145 | 2 991 798 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 287 400 | 6 287 400 |
| Yttre reparationsfond | | 116 246 | 107 246 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 403 646 | 6 394 646 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 275 913 | -5 240 570 |
| Årets resultat | | -19 398 | -26 343 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 295 311 | -5 266 913 |
| Summa eget kapital | | 1 108 335 | 1 127 733 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 1 641 624 | 1 702 344 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 641 624 | 1 702 344 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 60 010 | 59 392 |
| Leverantörsskulder | | 63 402 | 57 150 |
| Skatteskulder | | 1 999 | 1 569 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 50 775 | 43 610 |
| Summa kortfristiga skulder | | 176 186 | 161 721 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 926 145 | 2 991 798 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 10 563 | 4 851 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 88 582 | 88 577 |
| Erhållen ränta | | 2 833 | 2 496 |
| Erlagd ränta | | -32 794 | -40 856 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 69 184 | 55 068 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -19 504 | -1 867 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 13 846 | 5 028 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 63 527 | 58 230 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av fastighetslån | | -60 102 | -73 923 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -60 102 | -73 923 |
| Årets kassaflöde | | 3 425 | -15 693 |
| Likvida medel vid årets början | 13 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 63 207 | 78 900 |
| Likvida medel vid årets slut | | 66 632 | 63 207 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|--|----------|
| Byggnader | 100 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 10-30 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 609 300 | 609 300 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 656 | 0 |
| Öresutjämning | -2 | -2 |
| | 610 954 | 609 298 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|---------------|
| Löpande reparationer | 0 | 8 550 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0 | 76 475 |
| | 0 | 85 025 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 49 740 | 49 020 |
| Driftkostnader Kurland 21 | 334 117 | 234 000 |
| Fastighetsel | 11 067 | 22 528 |
| Fastighetsförsäkring | 41 038 | 39 426 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 20 006 | 19 278 |
| | 455 968 | 364 252 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Administration, kontor och övrigt | 2 838 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 46 315 | 45 043 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 6 688 | 21 550 |
| | 55 841 | 66 593 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 4 006 158 | 4 006 158 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 1 339 500 | 1 339 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 345 658 | 5 345 658 |
| Ingående avskrivningar | -2 470 571 | -2 383 394 |
| Årets avskrivningar | -87 182 | -87 177 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 557 753 | -2 470 571 |
| Utgående redovisat värde | 2 787 905 | 2 875 087 |
| Taxeringsvärden byggnader | 10 800 000 | 10 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 27 000 000 | 27 000 000 |
| | 37 800 000 | 37 800 000 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 650 | 40 650 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 650 | 40 650 |
| Ingående avskrivningar | -36 450 | -35 050 |
| Årets avskrivningar | -1 400 | -1 400 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -37 850 | -36 450 |
| Utgående redovisat värde | 2 800 | 4 200 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Avräkning skattekonto | 8 307 | 8 266 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 0 | 63 207 |
| | 8 307 | 71 473 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 54 276 | 41 038 |
| | 54 276 | 41 038 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 1,720 | VB saknas | 188 000 | 212 000 |
| SBAB | 1,690 | VB saknas | 325 301 | 332 479 |
| SBAB | 1,710 | VB saknas | 888 333 | 892 257 |
| SBAB | 1,720 | VB saknas | 300 000 | 325 000 |
| | | | 1 701 634 | 1 761 736 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 60 010 | 59 392 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 401 584 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Fastighetsinteckningar | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | 3 000 000 | 3 000 000 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 50 775 | 43 610 |
| | 50 775 | 43 610 |

Not 13 Likvida medel

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 66 632 | 0 |
| Avräkning Klientmedel | 0 | 63 207 |
| | 66 632 | 63 207 |

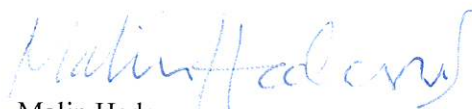
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021- 05-17



Pontus Pålsson



Malin Hederus

Kiran Sakana

Min revisionsberättelse har lämnats . den 17 maj 2021



Jacob Hellqvist
Revisor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 50 775 | 43 610 |
| | 50 775 | 43 610 |

Not 13 Likvida medel

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 66 632 | 0 |
| Avräkning Klientmedel | 0 | 63 207 |
| | 66 632 | 63 207 |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021-05-17

Pontus Pålsson

Malin Hederus



Kiran ~~Sakana~~
Sakaria

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jacob Hellqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Kurland 4
Org.nr. 716409-9173
c/o Pontus Pålsson, Drottninggatan 102D, 111 60 Stockholm

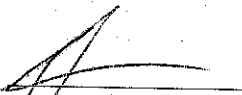
Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kurland 4 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen, inklusive bokföring och upprättande av årsredovisning, är genomförd av Simpleko AB (Riksbyggen). Mitt uttalande baseras på granskning av föreningens bokföring (inkl. verifikationer, verifikat, balansavstämningar m.m.), årsredovisning, styrelsens förvaltning, m.m. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella 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.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen innefattar.

Detta dokumenterar i skrift den revisionsberättelse som lämnats i samband med årsstämman år 2021, för räkenskapsåret 2020, den 17 maj 2021.


Jacob Hellqvist
Revisor