

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