

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

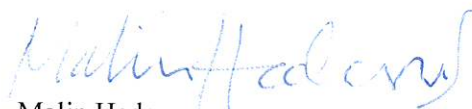
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

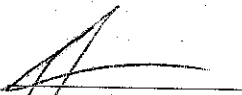
Uttalande

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