

Brf Krysstaket 6


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Krysstaket 6
769612-5215

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Krysstaket 6 (769612-5215) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Krysstaket 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Skebokvarnsvägen 87,93-99. Krysstaket 6 byggdes år 1954. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 843
3	Lägenheter, hyresrätt	180
5	Lokaler, hyresrätt	121
4	Antal p-platser	
6	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-31. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexander Peters	Ordförande
Anna Bengtsson	Ledamot
Anna Von Bothmer	Kassör
Joachim Ljunglöf	Suppleant
Lina Agnemar	Kassör
Lisa Arlasjö	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Alexander Peters, Anna Bengtsson, Anna Von Bothmer och Lina Agnemar.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Benny Johansson (sammankallande) och Emilia Öhrberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Insättning av ventiler i portarna
2019	Byte av fläktsystem
2016	Underhåll av tak
2016	Rensning av ventilation.
2013	Byte av luftventiler
2012	Renovering av stuprör
2010	Tilläggsisolering vind

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Lagning av vägg i förråd
2023	Införa sopsortering av matavfall
2024	Renovera fönster/nya fönster

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 2 procent.

Under nästa år planerar föreningen en höjning med 2 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 8 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Energbevakning AB
Lokalvård	Melins städ i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt har sagts upp och kommer att ombildas till bostadsrätt under 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 855	1 834	1783	1774
Resultat efter fin. poster (tkr)	-381	-344	-642	-252
Soliditet (%)	33	34	34	31

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	12 915 528	4 193 620	76 977	-5 005 942	-344 111	11 836 072
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			23 265	-23 265		
Balanseras i ny räkning				-344 111	344 111	
Årets resultat					-381 206	-381 206
Belopp vid årets utgång	12 915 528	4 193 620	100 242	-5 373 318	-381 206	11 454 866

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 373 318
Årets resultat	-381 206
Totalt	-5 754 524
Avsättning till yttre fond	100 242
Uttag ur yttre fond	-157 273
Balanseras i ny räkning	-5 697 493
Summa	-5 754 524

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 854 935	1 834 244
Summa rörelseintäkter		<u>1 854 935</u>	<u>1 834 244</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 329 185	-1 248 101
Övriga externa kostnader	4	-30 776	-34 750
Personalkostnader och arvoden	5	-36 572	-45 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 480	-497 480
Summa rörelsekostnader		<u>-1 894 013</u>	<u>-1 825 480</u>
Rörelseresultat		-39 078	8 764
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		74 445	65 582
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		34	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 607	-418 467
Summa finansiella poster		<u>-342 128</u>	<u>-352 875</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-381 206</u>	<u>-344 111</u>
Resultat före skatt		<u>-381 206</u>	<u>-344 111</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-381 206</u>	<u>-344 111</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 464 264	31 961 744
Summa materiella anläggningstillgångar		31 464 264	31 961 744
Summa anläggningstillgångar		31 464 264	31 961 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 508	-
Övriga fordringar	7	617 088	500 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 110	27 521
Summa kortfristiga fordringar		710 706	527 978
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 224 076	2 374 076
Summa kassa och bank		2 224 076	2 374 076
Summa omsättningstillgångar		3 234 782	3 202 054
SUMMA TILLGÅNGAR		34 699 046	35 163 798

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 109 148	17 109 148
Fond för yttre underhåll		100 242	76 977
Summa bundet eget kapital		17 209 390	17 186 125
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 373 318	-5 005 942
Årets resultat		-381 206	-344 111
Summa ansamlad förlust		-5 754 524	-5 350 053
Summa eget kapital		11 454 866	11 836 072
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 149 496	22 862 189
Summa långfristiga skulder		15 149 496	22 862 189
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		7 717 838	80 580
Leverantörsskulder		63 015	146 611
Skatteskulder		7 595	5 478
Övriga skulder		10 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295 736	232 868
Summa kortfristiga skulder		8 094 684	465 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 699 046	35 163 798

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Stambyte	2,0	(2,0)
Fönsterrenovering	5,0	(5,0)
Tilläggsisolering vind	5,0	(5,0)
Markanläggning	6,67	(6,67)
Byte Ytterportar	3,33	(3,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 483 345	1 461 115
Hyror	359 531	368 945
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 059	4 184
	1 854 935	1 834 244

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	45 112	44 380
Städning	31 069	32 115
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 063	6 929
Trädgårdsskötsel	45 632	84 653
Snöröjning	11 936	6 875
Reparationer	105 646	37 259
El	46 257	52 142
Uppvärmning	390 204	385 491
Vatten	60 919	58 074
Sophämtning	44 166	50 435
Försäkringspremie	52 444	45 407
Tomträttsavgäld	104 000	104 000
Fastighetsavgift bostäder	47 157	45 441
Fastighetsskatt lokaler	8 140	8 140
Övriga fastighetskostnader	2 517	1 027
Kabel-tv/Bredband/IT	45 384	68 270
Förvaltningsarvode ekonomi	84 812	82 967
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 236	
Panter och överlåtelse	8 869	7 208
Juridiska åtgärder	16 800	4 875
Övriga externa tjänster	10 549	9 913
	1 171 912	1 135 601
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	157 273	
Ventilation		112 500
	1 329 185	1 248 101
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	401	2 875
Konsultarvode	13 125	14 875
Revisionarvode	17 250	17 000
Summa	30 776	34 750

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	1 572	10 149
	36 572	45 149

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 839 880	25 839 880
-Ombyggnad	10 794 598	10 794 598
-Markanläggning	53 375	53 375
	36 687 853	36 687 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 726 109	-4 228 629
-Årets avskrivning enligt plan	-497 480	-497 480
	-5 223 589	-4 726 109
Redovisat värde vid årets slut	31 464 264	31 961 744
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 592 000	19 592 000
Mark	13 822 000	13 822 000
	33 414 000	33 414 000
	32 600 000	32 600 000
Bostäder		32 600 000
Lokaler	814 000	814 000
	33 414 000	33 414 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020	2019
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	615 604	500 127
Skattekonto	1 484	330
	617 088	500 457

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	2 224 076	2 374 076
Summa	2 224 076	2 374 076

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	1,71%	4 800 000		4 800 000
Stadshypotek	2023-12-01	1,94%	4 928 976		4 928 976
Stadshypotek	2024-12-01	1,36%	2 716 000		2 716 000
Stadshypotek	2024-09-01	1,62%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,91%	2 917 838		2 917 838
Stadshypotek	2025-06-30	2,48%	3 570 000	-60 000	3 630 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,19%	1 934 520	-15 435	1 949 955
			22 867 334	-75 435	22 942 769
Kortfristig del			-7 717 838		-80 580
			15 149 496		22 862 189

Skulden om 5 år beräknas uppgå till 22 464 434 kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 029 000	25 029 000
Summa ställda säkerheter	25 029 000	25 029 000

Underskrifter

Stockholm 2021-

Anna Von Bothmer

Alexander Peters

Lina Agnemar

Anna Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Joakim Häll
BoRevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LINA AGNEMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19761115xxxx

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-17 09:51:26Z



Anna Emily von Bothmer

Styrelseledamot

Serienummer: 19760204xxxx

IP: 193.150.xxx.xxx

2021-06-17 11:19:54Z



Anna Emilia Bengtsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19741031xxxx

IP: 213.21.xxx.xxx

2021-06-17 13:19:17Z



Gerhard Alexander Peters

Styrelseledamot

Serienummer: 19921016xxxx

IP: 80.68.xxx.xxx

2021-06-18 12:58:01Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-06-21 05:42:56Z



Penneo dokumentnyckel: F72XG-M54E6-WVJZE-XGEF4-FLABE-6GZ70

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>