



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Krassen 12

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utförd och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år; ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år; till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF KRASSEN 12

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2020	1
Fastigheter.....	1
Föreningsfrågor	1-2
Väsentliga händelser under året.....	2
Förväntad framtida utveckling.....	2
Medlemsinformation.....	3
Ekonomi.....	3
Förslag till resultatdisposition.....	4
Resultaträkning.....	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Noter.....	9-11
Revisionsberättelse.....	12
Motioner.....	13

BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRASSEN 12

Dagordning för ordinarie stämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enl. § 38
19. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Krassen 12 med säte i Hägersten (org.nr 769610-3386) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Krassen 12, byggd år 1938 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
14	lägenheter (bostadsrätt)	524
1	lägenheter (hyresrätt)	31
2	lokaler (hyresrätt)	149
2	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-31. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 senarelades stämman till hösten 2020. Stämman var fysisk då lokalens storlek medgav distansering mellan deltagare i enlighet med gällande rekommendationer.

Föreningen hade vid årets slut 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Krister Johansson	ordförande t.o.m. 2020-08-31
Anders Eklund	ordförande fr.o.m. 2020-09-01
Fatima Jallow	ledamot
David Bergman	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Eklund och Fatima Jallow.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden samt extramöte för att hantera ordförandefrågan vid Kristers avgång.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna (två i förening).

Revisor har varit Lars Harefjord.

Valberedning har varit Anna Jönsson.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 37 700 kr och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning har ej utförts under året.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nya armaturer källare, ny tvättmaskin och torktumlare
2017	Påbörjat utbyte av gamla stammar i källaren
2018	Slutfört utbyte av gamla stammar i källaren Målning källargolv
2019	Inga större reparationer
2020	Fasadrenovering av husets gavel

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Inget större underhåll planerat
2022	Renovering av putsfasad (ej gavel)

Föreningen har ej påbörjat någon större investering som fortsätter att pågå under 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 30 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 855 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits, varav en delvis har överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	792	808	787	779	737
Rörelseresultat i tkr	126	129	121	128	91
Resultat efter finansiella poster i tkr	37	35	24	9	-114
Balansomslutning i tkr	12 786	12 808	12 796	12 924	12 855
Soliditet %	52,5	52,1	51,9	51,2	51,4
Årsavgift/kvm* i kr	855	855	855	855	843
Driftskostnad/kvm i kr *	421	434	392	472	521
Räntekostnad/kvm i kr	127	132	137	168	291
Bankskuld/kvm i kr	8 301	8 392	8 481	8 573	8 637

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.

2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 957 806	11 968 737
Inventarier och installationer	Not 8	28 696	34 435
Summa materiella anläggningstillgångar		11 986 502	12 003 172

Summa anläggningstillgångar

11 986 502 **12 003 172**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		750	750
Kundfordringar		18 000	18 000
Avräkningskonto HSB		704 301	688 581
Övriga kortfristiga fordringar		44 630	56 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	32 090	40 670
Summa kortfristiga fordringar		799 771	804 853

Summa omsättningstillgångar

799 771 **804 853**

Summa tillgångar

12 786 273 **12 808 024**

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	6 385 730	6 385 730
Upplåtelseavgifter	1 319 495	1 319 495
Fond för yttre underhåll	132 150	94 450
Summa bundet eget kapital	7 837 375	7 799 675

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 161 774	-1 158 842
Årets resultat	36 941	34 768
Summa ansamlad förlust	-1 124 833	-1 124 074

Summa eget kapital

Not 10 **6 712 541** **6 675 600**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 733 740	4 089 858
Summa långfristiga skulder	1 733 740	4 089 858

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 109 858	1 818 116
Leverantörsskulder	66 990	97 852
Aktuell skatteskuld	Not 12 69 230	66 570
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 0	237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 93 914	59 791
Summa kortfristiga skulder	4 339 992	2 042 566

Summa skulder

6 073 732 **6 132 424**

Summa eget kapital och skulder

12 786 273 **12 808 024**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	448 092	448 092
	Hysesintäkt bostäder	57 384	57 384
	Hysesintäkt lokaler	214 092	214 092
	Hysesintäkt garage och bilplatser	9 250	11 200
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	50 688	50 688
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 596	7 366
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 915	1 163
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	18 388
		792 016	808 373
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-23 608	-10 198
	El	-20 376	-21 497
	Uppvärmning	-131 686	-142 941
	Vatten	-15 182	-25 650
	Renhållning	-14 743	-8 631
	Obligatoriska besiktningar	-5 000	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-25 192	-27 102
	Försäkringar	-21 915	-11 828
	Fastighetsskatt	-35 005	-34 225
	Övriga driftskostnader	-3 400	-23 600
		-296 105	-305 672
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-29 582	-29 726
	Kontorsutrustning och -material	-2 000	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-47 760	-47 476
	Konsulter	0	-4 500
		-79 342	-81 702
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-3 000	0
	Övriga arvoden	-301	-2 000
	Sociala avgifter	-1 037	-628
		-4 338	-2 628
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-280 106	-284 084
	Inventarier	-5 739	-5 739
	Summa avskrivningar	-285 845	-289 823

Not 7 Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 939 841	10 939 841
Årets investering byggnader	269 175	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 402 000	3 402 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 611 016	14 341 841

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 373 104	-2 089 020
Årets avskrivningar byggnader	-280 106	-284 084
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 653 210	-2 373 104

Utgående bokfört värde **11 957 806** **11 968 737**

Bokförda värden byggnader	8 555 806	8 566 737
Bokförda värden mark	3 402 000	3 402 000

Fastighetsbeteckning: Krassen 12

Taxeringsvärde	Värdeår 1938	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		5 200 000	6 000 000	11 200 000	11 200 000
Lokaler		1 014 000	343 000	1 357 000	1 357 000
		6 214 000	6 343 000	12 557 000	12 557 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	82 515	82 515
Utgående anskaffningsvärden	82 515	82 515
Ingående avskrivningar	-48 080	-42 341
Årets avskrivningar	-5 739	-5 739
Utgående avskrivningar	-53 819	-48 080
Utgående bokfört värde	28 696	34 435

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	24 936	21 576
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	11 940
Förutbetalt HSB	7 154	7 154
	32 090	40 670

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 385 730	1 319 495	94 450	-1 158 842	34 768
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	34 768	-34 768
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			37 700	-37 700	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					36 941
Belopp vid årets utgång	6 385 730	1 319 495	132 150	-1 161 774	36 941

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,48%	2023-03-01	1 753 740	20 000
Stadshypotek		1,46%	2021-09-30	2 427 214	26 088
Stadshypotek		1,64%	2021-10-30	1 662 644	18 288
				5 843 598	64 376

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 733 740**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 257 504
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 521 718

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 350 000	6 350 000
Summa ställda säkerheter	6 350 000	6 350 000

Not 12 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	69 230	66 570
	69 230	66 570

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

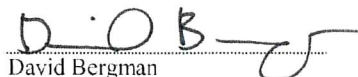
Övriga kortfristiga skulder	0	237
	0	237

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 285	4 579
Förutbetalda intäkt el, värme, vatten	24 515	6 254
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 114	47 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 933
	93 914	59 791

Hägersten 8/4 2021


 Anders Eklund


 David Bergman


 Fatima Jallow

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13


 Lars Harefjord

Lars Harefjord
 Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Krassen 12

Jag har granskat styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2020-01-01 — 2020-12-31.
Intäkter och kostnader är styrkta med nödvändiga verifikationer och den kontanta kassan och behållningen på bank och plusgiro har kontrollerats.

Vid granskningen har jag funnit att räkenskaper och andra handlingar är i god ordning och att årsredovisningen har upprättats enligt gällande lagar och regler.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Hägersten 2021-04-13



Lars Harefjord
av stämman vald revisor