

Årsredovisning

för

Brf Krassen nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 registrerades 27 februari 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes 1940.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	6 st	208
2 rum och kök	23 st	860
3 rum och kök	1 st	76
Total bostadsarea uppgår till		1 144
Total tomtarea uppgår till		1 430

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt diskbänk. I föreningen finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd, ett cykelförråd och ett trädgårdsförråd på innergården. I föreningen finns inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB.

Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten genomfördes under 2009/2010. Renoveringen inbegrep installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

Styrelsen

Från extra föreningsstämma 6 december 2018 till föreningsstämma 19 maj 2019:

Rebecca Swärd	Ordförande
Ina Bergqvist	Ledamot
John Tzanos	Ledamot
Kenneth Brown	Ledamot

Sofia Eliasson	Suppleant
Louise Bergdal	Suppleant
Lowe Bäckström	Suppleant

Från Föreningsstämma 19 maj:

Rebecca Swärd	Ordförande
Ina Bergqvist	Ledamot
John Tzanos	Ledamot
Kenneth Brown	Ledamot
Sofia Eliasson	Suppleant
Lowe Bäckström	Suppleant

Firmatecknare

Två styrelseledamöter i förening tecknar firma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret AB.

Revisor

Tomas Jonasson	Extern revisor
----------------	----------------

Valberedning

Lowe Bäckström

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 19 maj 2019.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden men även haft ej protokollförda arbetsmöten.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB och Bodens Energi AB
Fastighetskötsel	Driftia Förvaltning AB
Service och larmmottagning hiss	Kone AB
Årlig besiktning av hiss	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV och bredband	ComHem AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Lokalvård	Stockholms Allstäd AB

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har tio överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 st (föregående år 34 st.)

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016	2015
EI (kWh)	90 469	108 064	83 256	84 971	78 151

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 159 285 kr, varav reparationer 33 746 kr. Den största åtgärden under året har varit:

DTAE Bygg AB, staket gården 84 914 kr

Verksamheten under året

Under året har föreningens styrelse ordnat med cykelrensning och ytterligare försökt höja trivseln på bakgården med skötsel av rabatter och träd. Ett staket har byggts runt en del av bakgården då det har varit problem med obehöriga som varit inne på bakgården, samt för att förhindra viss nedskräpning.

I tvättrummet har ett torkskåp installerats och en del av tvättmaskinerna behövt service.

Föreningens leverantör av städning i trapphuset har bytts ut mot slutet av året då vi kände oss osäkra på att leverantören levde upp till goda och lagstadgade arbetsvillkor för sina anställda. En upphandling har genomförts och från och med 2020 kommer en ny städfirma vara oss behjälpliga.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret.

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 167	1 167	1 236	1 304
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	-249	-14	-242
Balansomslutning (tkr)	72 047	72 362	72 764	73 410
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	74,8%	74,7%	74,6%	74%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	15 964	15 815	15 935	16 474
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	1 020	1 020	1 020	1 140
Räntekänslighet*	15,4%	15,5%		

* Räntebärande skuld per 31.12 x 1 % delat med redovisade årsavgifter

Verksamheten under kommande år

Arbetet för att öka säkerheten på bakgården kommer ytterligare förbättras under 2020. Bland annat kommer styrelsen att förhandla priser för boenden att kunna välja installera brytskydd för fönster och altandörrar för föreningens 4 bottenlägenheter. Dessutom kommer grinden till bakgården att bytas ut.

Under våren byts styrelseledamöterna ut och en verksamhetsplan för året kommer att etableras av den nya styrelsen inom satta budgetramar.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar årligen göras enligt underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 137 872 kr (0,76%) av föreningens ingående skuld 2019.

Årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen av byggnaden.

Årets drifts- och räntekostnader samt gjorda löpande amorteringar tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	535 300	-1 311 321	-248 774
Disposition av 2018 års resultat		114 400	-363 174	248 774
Årets resultat				-185 147
Belopp vid årets utgång:	<u>55 079 596</u>	<u>649 700</u>	<u>-1 674 495</u>	<u>-185 147</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 674 495
Årets resultat	<u>-185 147</u>
	-1 859 642

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	114 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-125 539
Till balanserat resultat överföres	<u>-1 848 503</u>
	-1 859 642

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2018
	2019	Not	
Årsavgifter	1 166 880		1 166 880
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	1 288	1	9 221
SUMMA INTÄKTER	1 168 168		1 176 101

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-343 486	2	-400 208	
Administrationskostnader	-54 384		-52 800	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-20 640	-418 510	3	-20 025
				-473 033
Personalkostnader		-59 759	4	-118 675
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-33 746		-42 828	
Planerat underhåll	-125 539	-159 285	-37 768	-80 596
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnad		-497 066	5	-497 066
RÖRELSERESULTAT		33 548		6 731
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-218 695	-218 695	-255 505	-255 505
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 147		-248 774
ÅRETS RESULTAT		-185 147		-248 774

BALANSRÄKNING

	2019	TILLGÅNGAR		2018
			Not	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnad	45 727 266		5	46 224 332
Mark	25 169 408	70 896 674		25 169 408
				71 393 740
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgiftsfordringar	0			0
Skattekonto	0			6
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	5 095	5 095	6	4 976
				4 982
Kassa och bank		1 144 774		962 955
SUMMA TILLGÅNGAR		72 046 543		72 361 677

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	45 166 500			45 166 500
Upplåtelseavgifter	9 913 096			9 913 096
Yttre reparationsfond	649 700	55 729 296		535 300
				55 614 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 674 495			-1 311 321
Årets resultat	-185 147	-1 859 642		-248 774
				-1 560 095
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		17 816 448	7,8	17 954 320
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	137 872			137 872
Leverantörsskulder	43 183			55 616
Egna skatteskulder	1 683			1 682
Övriga kortfristiga skulder	0			0
Upplupna kostnader	103 138		9	104 433
Förskottsinsbetalda hyror/avg	74 565	360 441		52 953
				352 556
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		72 046 543		72 361 677

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad 1% i genomsnitt

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Övriga intäkter

	2019	2018
Avg. andrahandsupplåtelse	388	8 681
Övriga intäkter	900	540
SUMMA	1 288	9 221

NOT NR 2

Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	53 080	66 223
Städ	23 856	22 481
Hiss	30 904	35 504
El (inkl. värmeanläggning)	136 859	173 032
Vatten	26 360	26 727
Sophämtning	15 351	16 502
Försäkring	16 696	16 374
Kabel TV	8 992	8 802
Förbrukningsinventarier	0	1 195
Telekommunikation	4 936	4 635
Revision	13 475	13 463
Övriga fastighetskostnader	12 977	15 270
SUMMA	343 486	400 208

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2010 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift år 2011 till 2015 och betalar halv kommunal fastighetsavgift år 2016 till 2020.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2019	2018
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	45 483	90 299
Summa löner och arvoden	45 483	90 299
Sociala avgifter	14 276	28 376
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	59 759	118 675

NOT NR 5

Krassen 5

	2019	2018
Taxeringsvärde:	33 800 000	27 200 000
Byggnadsvärde	21 000 000	18 800 000
Markvärde	12 800 000	8 400 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	33 800 000	27 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	33 800 000	27 200 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2019	2018
Byggnad	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 633 933	-2 136 867
Årets avskrivningar	-497 066	-497 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 130 999	-2 633 933
Utgående restvärde enligt plan	45 727 266	46 224 332
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	45 727 266	46 224 332

NOT NR 6

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	2 794	2 729
Förutbetalda kabel-TV kostnader	2 301	2 247
SUMMA	5 095	4 976

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2020.04.30	1,08%	4 277 320
Stadshypotek	2021.04.30	1,20%	4 700 000
Stadshypotek	2022.06.01	1,05%	4 488 500
Stadshypotek	2023.06.01	1,37%	4 488 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			17 954 320
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-137 872
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			17 816 448
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			17 264 960

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	28 780 000	28 780 000

NOT NR 9

Upplupna kostnader

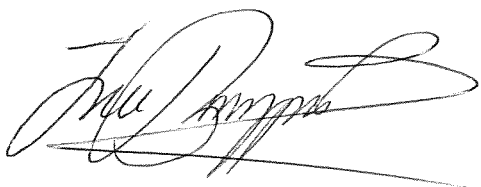
	2019	2018
Upplupen räntekostnad	26 150	27 647
Upplupen revisionskostnad	13 900	13 700
Beräknat styrelsearvode	46 500	45 500
Beräknade sociala avgifter	14 600	14 300
Övriga upplupna kostnader	1 988	3 286
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	103 138	104 433

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm 2020 -



Ina Bergqvist



John Tzanos



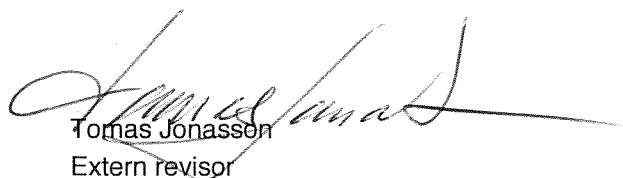
Rebecca Swärd



Kenneth Brown

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den *2 mars 2020*



Tomas Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krassen nr 5

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krassen nr 5 för räkenskapsår 2019.01.01–2019.12.31

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krassen nr 5, för räkenskapsår 2019.01.01 – 2019.12.31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

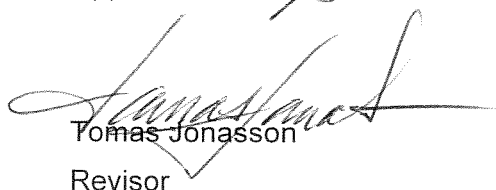
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2/3 - 2020


Tomas Jonasson
Revisor