

Årsredovisning

för

Brf Krassen

769607-6426

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Krassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag (äkta förening).

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-21.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Krassen 13, består av 39 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 st hyreslägenheter, 3 st lokaler och 6 st p-platser.

Marken är upplåten med tomrätt med en areal på 1 658 kvadratmeter.

I fastigheten finns ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även ett gym för föreningens medlemmar.

Föreningens lokaler

Yngvessons Måleri, yta 70 kvm. Kontraktets löptid t o m 2020-05-31.

Stockholms Måleripool AB, yta 238 kvm. Kontraktet löper tills vidare med 3 mån uppsägning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar

Värdeår: 1992

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Casselviks Fastighetsservice AB.

Föreningen har sitt säte i Hägersten, Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under 2019 vidtagit åtgärder för att ytterligare stärka infrastruktur och rutiner avseende brandsäkerheten i fastigheten, som innebär en inventering av dåvarande säkerhetsnivå, tätning av brandceller och etablering av rutiner i styrelsen för att motverka bränder och minimera potentiella skador vid ett eventuellt inträffande av brand. Kostnaderna för arbetet redovisas i resultaträkningen under driftskostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 51(53) st och vid årets slut 50(51) st. Under året har 6 överlåtelse gjorts.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-12 haft följande sammansättning:

Felix Baart	Ledamot, ordförande
Kim Vrij	Ledamot, kassör
Helena Ljungström	Ledamot, sekreterare
Viveca Hellman Vold	Ledamot
Karolina Jaroszewska	Ledamot

Under året har styrelsen haft 8(9) protokollförda sammanträden utöver ordinarie stämma.

Revisor är Richard Lindberg, RSM.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 777	1 772	1 759	1 773
Resultat efter finansiella poster	-117	-4	-179	-266
Soliditet (%)	72,3	72,4	72,3	72,4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 707 500	4 246 460	817 662	-3 403 727	-4 100	28 363 795
Disposition av föregående års resultat:			132 798	-136 898	4 100	0
Årets resultat					-117 421	-117 421
Belopp vid årets utgång	26 707 500	4 246 460	950 460	-3 540 625	-117 421	28 246 374

ll

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 540 625
årets förlust	-117 421
	-3 658 046

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	168 891
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 608
i ny räkning överföres	-3 618 329
	-3 658 046

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 777 051	1 772 004
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 777 051	1 772 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 435 940	-1 219 535
Övriga förvaltningskostnader	4	-89 334	-145 738
Personalkostnader	5	-2 234	-59 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 132	-229 130
Summa rörelsekostnader		-1 756 640	-1 653 673
Rörelseresultat		20 411	118 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-137 835	-122 431
Summa finansiella poster		-137 832	-122 431
Resultat efter finansiella poster		-117 421	-4 100
Resultat före skatt		-117 421	-4 100
Årets resultat		-117 421	-4 100

M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 161 898	37 391 030
Summa materiella anläggningstillgångar		37 161 898	37 391 030
Summa anläggningstillgångar		37 161 898	37 391 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		298 120	315 692
Övriga fordringar		4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	38 375
Summa kortfristiga fordringar		298 124	354 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 584 464	1 457 916
Summa kassa och bank		1 584 464	1 457 916
Summa omsättningstillgångar		1 882 588	1 811 984
SUMMA TILLGÅNGAR		39 044 486	39 203 014

W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 953 960	30 953 960
Fond för yttre underhåll		950 460	817 662
Summa bundet eget kapital		31 904 420	31 771 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 540 625	-3 403 727
Årets resultat		-117 421	-4 100
Summa fritt eget kapital		-3 658 046	-3 407 827
Summa eget kapital		28 246 374	28 363 795
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 085 000	10 085 000
Summa långfristiga skulder		10 085 000	10 085 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		60	0
Leverantörsskulder		119 939	84 889
Skatteskulder		152 904	146 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		440 209	523 278
Summa kortfristiga skulder		713 112	754 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 044 486	39 203 014

ll

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,5%
Fastighetsförbättringar	5-10%
Inventarier	10%

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 307 112	1 307 112
Hyror bostäder	138 604	138 604
Hyror lokaler	158 422	157 350
Hyror parkeringsplatser	26 100	25 500
TV/Bredband	115 128	115 128
Värme	14 820	14 820
Fastighetsskatt lokaler	4 327	3 919
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 542	7 275
Övriga intäkter	3 996	2 297
	1 777 051	1 772 005

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	77 888	83 851
Snöskottning/sandning	15 286	12 399
Trädgårdsskötsel	17 434	3 353
Städning	70 452	68 604
Elavgifter	65 037	66 158
Fjärrvärme	395 012	414 381
Vatten	53 760	63 413
Avfallshantering	41 839	52 024
Fastighetsförsäkring	25 271	25 031
Tomträttsavgäld	191 875	153 500
Kabel-TV/Bredband	142 481	139 782
Reparationer/underhåll	208 608	30 374
Övriga fastighetskostnader	51 569	33 188
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	79 427	73 477
	1 435 939	1 219 535

Kostnaden för tomrätten innehåller 5 kvartal p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Bankkostnader	3 804	4 159
Arvode ekonomisk förvaltning	50 000	65 020
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	5 082
Porto	3 494	3 089
Revisionsarvode	500	25 000
Medlems- och styrelsemöten	35	1 203
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	9 879	13 371
Konsultarvoden	0	10 638
Datakommunikation/hemsida	7 311	6 679
Förbrukningsinventarier-/material	0	3 795
Övriga kostnader	9 169	7 702
	89 334	145 738

Kostnaden för årets revision (25 000 kr) är tagen från upplupna kostnader och redovisas ej i noten p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	1 700	45 100
Sociala kostnader	534	14 170
Totala arvoden och sociala kostnader	2 234	59 270

Årets arvode (46 500 kr) samt sociala avgifter (14 610 kr) är tagna från upplupna kostnader och redovisas ej i noten p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	136 937	122 431
Övriga kostnadsräntor	895	0
	137 832	122 431

W

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 053 329	39 739 747
Försäljningar/utrangeringar		-686 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 053 329	39 053 329
Ingående avskrivningar	-1 662 299	-2 119 587
Försäljningar/utrangeringar		686 418
Årets avskrivningar	-229 132	-229 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 891 431	-1 662 299
Utgående redovisat värde	37 161 898	37 391 030
Taxeringsvärden byggnader	29 068 000	26 028 000
Taxeringsvärden mark	27 229 000	18 238 000
	56 297 000	44 266 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek rörlig ränta f n 1,368% villkorsändr.dag 2020-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek ränta 1,440% villkorsändringsdag 2021-01-25	6 085 000	6 085 000
	10 085 000	10 085 000

Lån som förfaller under 2020 avses inte lösas utan sätts om på nytt.


Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000

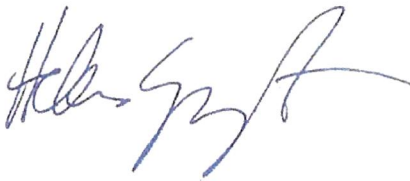
M

Hägersten 16/4 2020


Felix Baart
Ordförande


Kim Vrij

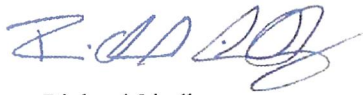
Helena Ljungström



Strhuan Blomquist



Min revisionsberättelse har lämnats 20 april 2020.


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | Bostadsrättsföreningen Krassen
Org.nr 769607-6426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krassen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. För valtningsberättelsen 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 revisionssed 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 är 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 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 döljande i maskoppl, förfalskning, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förenlig 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.

M

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 Bostadsrättsföreningen Krassen för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att 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 något väsentligt avseende:

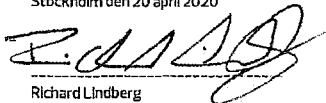
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den 20 april 2020



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor