

Årsredovisning

för

BRF Kroken 9

769616-8629

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Kroken 9, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-12 och nuvarande stadgar registrerades under 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Rutger Fuchsgatan 4 och 4A i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kroken 9	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och är ett flerbostadshus bestående av två sammanbyggda huskroppar varav det ena, nr 4, har sex våningar med totalt 37 lägenheter, källare och i gatuplan två lokaler. Gårdshuset, nr 4A, har fyra våningar med totalt 18 lägenheter. Byggnadens totala bostadsyta uppgår till 2163 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 3 är hyresrätter. Föreningen innehar 3 st lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
13	38	2	2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Avtal

Följande uppdrag har skötts av

- Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
- Fastighetsskötsel	Driftia AB Ergo
- Lokalvård	Quality Services
- Bredband	Com Hem AB
- Elhandel	Fortum Markets AB
- Elnät	Ellevio
- Entrémattor	AB Berendsen Textil Service AB
- Grovsopor	Stena Recycling AB
- Halkbekämpning	Birka Plåtslageri AB
- Hiss	Kone AB/Inspecta Sweden AB
- Kabel-TV	Com Hem AB
- Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
- Sopkärl, rengöring	Industrimålning i Stockholm AB
- Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
- Uppvärmning	Fortum Värme AB
- Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gårdsstädning: endast en gång detta år men resultatet blev gott då uppslutning var god i förhållande till hur det brukar vara. Med tanke på att hålla brandskyddet på god nivå rensades vid samma tillfälle källargångarna från bråte som flera medlemmar lämnat där, istället för att var och en fraktat det till en återvinningscentral.

Cykelrensning: 11 cyklar fraktades bort efter avisering om detta många månader innan.

Energibesparing och bullerdämpande åtgärder: I samtliga fönster mot gården är nu det inre glaset ett energiglas. I fönster mot gatan har det inre glaset även en bullerdämpande effekt. Vidare inom ramen för egenkontroll sker en fortsatt satsning på byte till lågenergilampor

OVK okulär ventilationskontroll har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st. Av föreningens medlemslägenheter har sju överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 och 74 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mandatperioden 2018-06-15 2019-06-12

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Finn Unosson	Ledamot	

Mandatperioden 2019-06-13 2020-05-19

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB
Anna Nordberg Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 1 612 669 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes för första gången 2018 med 2% och har varit oförändrade sedan dess.

Lån

Föreningen har ett lån hos Stadshypotek om 17 600 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 377 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	-1 612	-158	-662	-173
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	78,0
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	570	568	559	559
Hyra per kvm bostadsyta (kr)	1 261	1 257	1 211	1 211
Hyra per kvm lokalyta (kr)	1 108	1 085	1 072	1 064
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 679	8 877	8 876	8 974
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	17	16	15	14
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	150	146	147	148
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	21	20	22	18

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	årets
	ingång	års resultat	under året	utgång
Medlemsinsatser	67 179 500			67 179 500
Kapitaltillskott	2 279 744			2 279 744
Uppskrivningsfond	38 486 525			38 486 525
Upplåtelseavgifter	2 992 420			2 992 420
Fond för ytte UH	1 852 257		174 108	2 026 365
Balanserat resultat	-42 495 010	-158 268	-174 108	-42 827 386
Årets resultat	-158 268	158 268	-1 612 669	-1 612 669
Summa	70 137 168	0	-1 612 669	68 524 499

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-42 827 386
årets förlust	-1 612 669
	-44 440 055
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	174 108
i ny räkning överföres	-44 614 163
	-44 440 055

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	2	2 270 011	2 111 757
Summa rörelseintäkter		2 270 011	2 111 757
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 257 423	-798 579
Driftskostnader	4	-446 356	-443 107
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-133 284	-148 164
Personalkostnader	6	-68 089	-68 550
Avskrivningar	7	-738 183	-739 891
Summa rörelsekostnader		-3 643 335	-2 198 291
Rörelseresultat		-1 373 324	-86 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	150 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 538	-222 398
Summa finansiella poster		-239 345	-71 734
Resultat efter finansiella poster		-1 612 669	-158 268
Årets resultat		-1 612 669	-158 268

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	85 219 997	85 839 261
Maskiner och inventarier	9	16 360	20 042
Pågående projekt		0	60 963
Summa materiella anläggningstillgångar		85 236 357	85 920 266
Summa anläggningstillgångar		85 236 357	85 920 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 716	1 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 729	28 750
Summa kortfristiga fordringar		51 445	30 479
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 618 373	2 594 500
Summa kassa och bank		1 618 373	2 594 500
Summa omsättningstillgångar		1 669 818	2 624 979
SUMMA TILLGÅNGAR		86 906 175	88 545 245

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 171 920	70 171 920
Förlagsinsatser		2 279 744	2 279 744
Uppskrivningsfond		38 486 525	38 486 525
Fond för yttre underhåll		2 026 365	1 852 257
Summa bundet eget kapital		112 964 554	112 790 446
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-42 827 386	-42 495 010
Årets resultat		-1 612 669	-158 268
Summa ansamlad förlust		-44 440 055	-42 653 278
Summa eget kapital		68 524 499	70 137 168
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 600 000	17 800 000
Övriga skulder		130 000	130 000
Summa långfristiga skulder		17 730 000	17 930 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		147 394	98 562
Skatteskulder		0	18 471
Övriga skulder		187 924	39 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 358	321 906
Summa kortfristiga skulder		651 676	478 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 906 175	88 545 245

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 612 669	-158 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		738 183	739 891
Betald skatt		-20 458	-17 010
Resultat efter finansiella poster		-894 944	564 613
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 979	-3 908
Förändring av leverantörsskulder		48 832	-18 407
Förändring av kortfristiga skulder		143 239	-6 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-721 852	536 028
Investeringsverksamheten			
Fönsterrenovering		-54 275	-60 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-54 275	-60 963
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		-976 127	275 065
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 594 500	2 319 435
Likvida medel vid årets slut		1 618 373	2 594 500

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Säkerhetsdörrar	40
Balkonger	50

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern redovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	1 156 909	1 153 071
Hyror bostäder	170 212	169 674
Hyror lokaler	775 934	765 010
Altan/terrass	7 200	7 200
Utdelning brandkontoret	150 312	0
Överlåtelse-/pantavgift	9 024	15 422
Övriga intäkter	420	1 380
	2 270 011	2 111 757

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer och underhåll	-66 634	-126 250
Fönsterrenovering	-1 482 700	0
El	-48 836	-44 506
Värme	-422 326	-410 607
Vatten	-58 362	-55 893
Sophämtning/renhållning	-178 566	-161 323
	-2 257 424	-798 579

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
F-skötsel	-30 451	-28 542
Städning	-39 128	-42 975
Obl besiktningar, hiss, OVK	-60 662	-1 771
Serviceavtal hiss	-20 875	-51 891
Mattvätt	-13 062	-25 561
Övriga kostnader	-29 182	-29 682
Kabel-tv	-15 034	-14 811
Fastighetskatt/fastighetsavgift	-143 175	-169 925
Snöröjning	-8 501	-8 750
Fastighetsförsäkring	-68 656	-69 200
Ers till boende	-17 630	0
	-446 356	-443 108

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-25 031	-23 188
Juridiska kostnader	-28 957	-49 489
Förvaltningsarvode enligt avtal	-64 325	-60 504
Möteskostnader	-6 770	-900
Bankkostnader	-3 058	-5 474
Föreningsavgifter	-5 142	-8 608
	-133 283	-148 163

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-68 089	-68 550
	-68 089	-68 550

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-734 502	-736 210
Inventarier	-3 681	-3 681
	-738 183	-739 891

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	90 146 753	87 867 009
Nyanskaffningar	1 597 938	2 279 744
Utrangering	-1 690 985	0
Utgående anskaffningsvärde	90 053 706	90 146 753
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 307 492	-3 571 282
Årets avskrivningar enligt plan	-734 502	-736 210
Utrangering fönster	208 285	0
Utgående avskrivning enligt plan	-4 833 709	-4 307 492
Planenligt restvärde vid årets slut	85 219 997	85 839 261
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 984 000	26 439 000
Mark	49 760 000	46 800 000
	80 744 000	73 239 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	74 000 000	63 600 000
Lokaler	6 744 000	9 639 000
	80 744 000	73 239 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	85 219 997	85 839 261
	85 219 997	85 839 261

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden	36 812	36 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 812	36 812
Vid årets början	-16 771	-13 090
Årets avskrivningar	-3 681	-3 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 452	-16 771
Utgående redovisat värde	16 360	20 041

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,100	2020-03-04	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,100	2020-03-05	7 600 000	7 800 000
			17 600 000	17 800 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Reparation av ytskikt på gathusets fasad mot gården.

Energideklaration

Stamspolning (tillträde till samtliga lägenheter krävs)

Underskrifter

Stockholm den 12 maj 2020

Jan Hallberg
Ordförande

Lisa Gabrielsson

Mauricio Alvarez

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor