

Årsredovisning för

# **Brf Krukis 27**

769600-9971

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter</b>	<b>8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>12</b>

## Förvaltningsberättelse

BRF Krukis 27  
Org. nr 769600-9971

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krukis 27 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

### STYRELSE

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit följande:

*2019-01-01 - 2019-06-25*

Patric Samuelsson	ledamot, ordförande
Carl Tuleus	ledamot
Cecilia Hjort	ledamot
Hampus Busk	suppleant
Jakob Holmgren	suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman den 25 juni 2019 valdes följande styrelse:

Patric Samuelsson	ledamot, ordförande
Carl Tuleus	ledamot
Cecilia Hjort	ledamot
Jakob Holmgren	ledamot
Maria Jansson	ledamot
Hampus Busk	suppleant

Föreningsstämman valde också Karin Busk (sammankallande) och Linda Olofsson till valberedningen fram till ordinarie föreningsstämma 2020.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden.

### Revisorer

Föreningsstämman valde Rolf Wasteson som ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Joakim Wedholm vid en extrastämma 2020-02-05.

## Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Diligensen 6 med adress Krukmakargatan 27, 118 51 Stockholm. Brf Krukis 27 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1930 och renoverad 1990, 1994/1995 och 2006/2007 innehåller 24 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 996 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

22 st	1 Rum och kök/kokvrå
2 st	2 Rum och kokvrå

Byggnaden innehåller dessutom 2 butikslokaler med en total lokalyta om 143 m<sup>2</sup>. Per den 31/12 2008 upplåter föreningen samtliga lägenheter med bostadsrätt och de två lokalerna med hyresrätt.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia genom Gjensidige sen 2016-06-06.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 32 394 000 kr (förra året 24 889 000 kr), med en fördelning på byggnad och mark på 10 994 000 kr respektive 21 400 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 31 200 000 kr på bostäder och 1 194 000 på lokaler.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Arvoden

Styrelsearvoden har utgått med 28 000 kr och arbetsgivaravgifter med 8 798 kr.

### Överlåtelse och upplåtelser

Under året har lägenheterna 6209, 6420, 6523 och 6524 överlåtits till nya medlemmar.

### Verksamheten

Under början av 2019 monterades postboxar till alla lägenheter längst ner i trapphuset och det gjordes en reparation av hissen och gallret till hisschaktet i form av måleriarbeten. En majoritet av de boende installerade under första kvartalet också säkerhetsdörrar till sina lägenheter, vilka bekostades av bostadsrättsinnehavarna själva. Uppföljning och slutgodkännande av den obligatoriska ventilationskontrollen som påbörjats under 2018 skedde också under 2019.

Efter en genomgång av underhållsplanen och planerade renoveringsarbeten beslutade styrelsen under hösten 2019 att avgifterna till bostadsrättsföreningen skulle höjas med 5% per lägenhet, med start från 1 november 2019. Senaste höjningen innan detta skedde med 10%/lägenhet i juli 2016 och då hade inte någon ökning alls av avgifterna skett under perioden 2004-2016.

### Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Calculare i Österskär AB enligt avtal. Löpande fastighetsskötsel samt fastighetsteknisk förvaltning har utförts av Adamsberg Fastighetsförvaltning AB enligt avtal. Städning av trapphus och tvättstuga har skötts av Fastighetsägarna AB genom avtal.

Avsättning till reparationsfonden har skett med 0,3 % av taxeringsvärdet 2019, eller med 97 182 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Reparationsfonden har tagits i anspråk med 68 942 kr för reparation av hiss.

Marknadsvärdet på föreningens placering i Nordeas Likviditetsinvest uppgick den 31 december 2019 till 623.977 kr (624.080 kr).

### Fastighetslån

Långgivare	Räntesats		Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
	(%)	Bundet till			
Nordea	1,35	2020-10-14	2 418 120	-39 752	2 378 368
Nordea	0,76	2018-10-24	2 974 125	-2 974 125	
Nordea	1,30	2021-10-20		2 924 625	2 924 625
<b>Totalt</b>			<b>5 392 245</b>	<b>-89 252</b>	<b>5 302 993</b>

Uttaga panter 8 250 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

### Förändring eget kapital

	Inbetalda insatset	Upplåtelse avgift	Kapital tillskott	Reparations fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	14 775 092	1 054 380	889 000	198 175	-3 572 037	-199 172
Disposition av föregående års resultat					-199 172	199 172
Avsättning reparationfond				97 182	-97 182	
Tagit reparationsfond ianspråk				-68 942		
Årets resultat						-229 976
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 775 092</b>	<b>1 054 380</b>	<b>889 000</b>	<b>226 415</b>	<b>-3 868 391</b>	<b>-229 976</b>

### Nyckel tal i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	674	668	668	638	607
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 388	5 414	5 504	5 593	5 676
Elkostnad/kvm totalyta	24	22	17	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	159	162	163	167	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	40	39	37	35	32
Soliditet (%)	70	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster	-184 988	-154 194	-80 675	-213 873	-273 896
Nettoomsättning	972 447	1 027 686	938 035	876 943	848 704

**Totalyta (1 139)= bostadsyta (996) + lokalyta (143)**

### Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-229 976
jämte balanserade underskott inkl. avsättning till reparationsfonden	-3 868 390
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 098 366</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	972 447	1 027 686
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>972 447</u>	<u>1 027 686</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-205 264	-190 227
Reparationer		-34 225	-106 590
Taxebundna kostnader		-265 866	-264 574
Övriga driftskostnader		-104 282	-101 470
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-64 339	-76 253
Personalkostnader m.m.		-36 798	-22 751
<b>Summa driftskostnader</b>		<u>-710 774</u>	<u>-761 865</u>
<b>Avskrivningar:</b>	4		
Avskrivningar av byggnad		-377 315	-358 119
<b>Summa avskrivningar</b>		<u>-377 315</u>	<u>-358 119</u>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<u>-1 088 089</u>	<u>-1 119 984</u>
<b>Finansiella poster:</b>			
Räntekostnader m.m.	5	-69 346	-61 896
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-69 346</u>	<u>-61 896</u>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-44 988	-44 978
<b>Summa skatter</b>		<u>-44 988</u>	<u>-44 978</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-229 976</u>	<u>-199 172</u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		6 229 300	6 229 300
Byggnader	4	11 312 037	11 668 568
Inventarier	4	88 309	22 167
		<u>17 629 646</u>	<u>17 920 035</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 629 646</b>	<b>17 920 035</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	7	52 386	153 366
		<u>52 386</u>	<u>153 366</u>
<b>Kassa, plusgiro och bank</b>	8	679 234	767 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>731 620</u>	<u>920 649</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 361 266</u>	<u>18 840 684</u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 775 092	14 775 092
Upplåtelseavgift		1 943 380	1 943 380
Reparationsfond		226 415	198 175
		<u>16 944 887</u>	<u>16 916 647</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 868 391	-3 572 037
Årets resultat		-229 976	-199 172
		<u>-4 098 367</u>	<u>-3 771 209</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 846 520</u>	<u>13 145 438</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 302 993	5 392 245
Summa långfristiga skulder		<u>5 302 993</u>	<u>5 392 245</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder	10	47 493	156 611
Skatteskulder		3 976	3 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 284	142 414
Summa kortfristiga skulder		<u>211 753</u>	<u>303 001</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>18 361 266</u>	<u>18 840 684</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-184 988	-154 194
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	377 315	358 119
Betald skatt	-44 988	-44 978
Tagit reparationsfonden ianspråk	-68 942	-222 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>78 397</b>	<b>-63 260</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	100 980	-65 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-91 248	136 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>88 129</b>	<b>8 384</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 926	-23 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-86 926</b>	<b>-23 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-89 252	-89 252
Återbetalning kunddeposition	-	-54 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-89 252</b>	<b>-143 252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-88 049</b>	<b>-158 618</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>767 283</b>	<b>925 901</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>679 234</b>	<b>767 283</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,14%  
Stomkompl/innerväggar 1,65%  
Värme och VS 2,5%  
Fasad 4,4%  
Fönster 5%  
Yttertak 4,4%  
Restpost inkl hiss 4%, 5%, 10%  
EI 1,67%, 2,31%, 4,12%, 10%  
Inventarier 20 %  
Maskiner 10 %

### Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsoförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter		
Hyror lokaler	670 918	665 376
Fastighetsskatt, lokaler	244 392	234 195
Försäkringsersättningar	12 900	12 900
Överlåtelseavgifter		72 275
Com hem avgift	4 648	
Andrahandsuthyrning	37 152	37 152
Övernattningsrum	200	5 790
Diverse intäkter	2 200	
	37	-2
<b>Summa</b>	<b>972 447</b>	<b>1 027 686</b>

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	26 216	32 804
Teknisk förvaltning	17 797	9 577
Städning	44 983	43 846
Snöröjning	19 278	10 983
Sotning och OVK	68 844	69 049
Gården	6 419	7 541
Hiss, service och besiktning	5 286	7 596
Värmeanläggning, service	9 009	8 831
Förbrukningsmaterial	4 894	
Korttidsinventarier	2 538	
<b>Summa</b>	<b>205 264</b>	<b>190 227</b>

#### Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation lokaler	10 765	1 344
Reparation tvättstuga	3 234	7 673
Reparation soprum	1 874	
Reparation lås	3 182	2 211
Reparation VVS	8 415	11 094
Reparation elinstallationer	5 411	
Reparation hiss		2 534
Reparation tak		359
Reparation fasad	1 344	
Försäkringsskador		81 375
<b>Summa</b>	<b>34 225</b>	<b>106 590</b>

#### Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	27 727	24 575
Värme	181 375	184 633
Vatten	45 179	44 326
Sophämtning	11 585	11 040
<b>Summa</b>	<b>265 866</b>	<b>264 574</b>

#### Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	33 092	32 072
Kabel-TV och bredband	71 190	69 398
<b>Summa</b>	<b>104 282</b>	<b>101 470</b>

### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 500	40 500
Administrationskostnader	3 034	871
Konsultarvoden	2 813	7 950
Avgifter till organisation	5 142	5 082
Övriga driftskostnader	12 850	21 850
<b>Summa</b>	<b>64 339</b>	<b>76 253</b>

### Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	28 000	17 312
Arbetsgivaravgifter	8 798	5 439
	<b>36 798</b>	<b>22 751</b>

### Not 4 Byggnad och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Stomme och grund	5 116 032	5 116 032
Avskr stomme och grund	-741 722	-683 398
<b>Restvärde</b>	<b>4 374 310</b>	<b>4 432 634</b>
Stomkompl/innerväggar	3 654 309	3 654 309
Avskr stomkompl/innerväggar	-641 391	-581 133
<b>Restvärde</b>	<b>3 012 918</b>	<b>3 073 176</b>
Värme och VS	1 646 128	1 646 128
Avskr värme och VS	-721 256	-680 103
<b>Restvärde</b>	<b>924 872</b>	<b>966 025</b>
Fasad	1 461 723	1 461 723
Avskr fasad	-497 589	-433 314
<b>Restvärde</b>	<b>964 134</b>	<b>1 028 409</b>
Fönster	280 229	280 229
Avskr fönster	-168 137	-154 126
<b>Restvärde</b>	<b>112 092</b>	<b>126 103</b>
Yttertak	229 434	229 434
Avskr yttertak	-78 103	-68 014
<b>Restvärde</b>	<b>151 331</b>	<b>161 420</b>
Restpost inkl hiss	1 788 049	1 788 049
Avskr restpost inkl hiss	-920 191	-845 289
<b>Restvärde</b>	<b>867 858</b>	<b>942 760</b>
El	501 331	501 331
Avskr el	-414 689	-398 950
<b>Restvärde</b>	<b>86 642</b>	<b>102 381</b>
Altaner och balkonger	889 000	889 000
Avskrivningar altaner och balkonger	-71 120	-53 340
<b>Restvärde</b>	<b>817 880</b>	<b>835 660</b>
Inventarier	119 347	32 421
Avskrivningar inventarier	-31 038	-10 254
<b>Restvärde</b>	<b>88 309</b>	<b>22 167</b>
Maskiner	88 013	88 013
Avskrivningar maskiner	-88 013	-88 013
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 686 668	15 662 918
- Nyanskaffningar	86 926	23 750
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 995 933	-3 637 814
- Årets avskrivning enligt plan	-377 315	-358 119
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 400 346</b>	<b>11 690 735</b>

<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	10 994 000	9 689 000
Taxeringsvärde mark:	21 400 000	15 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>32 394 000</b>	<b>24 889 000</b>

**Not 5 Räntekostnader m.m.**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	66 297	59 325
Skatteränta	12	
Kapital- och bankkostnader	3 037	2 571
<b>Summa</b>	<b>69 346</b>	<b>61 896</b>

**Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt lokaler	11 940	12 890
Fastighetsavgift	33 048	32 088
<b>Summa</b>	<b>44 988</b>	<b>44 978</b>

**Not 7 Kortfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	4 958	34 719
Skattekonto	257	269
Skattefordran	2 724	2 734
Förskottsbetalda kostnader	44 447	115 644
<b>Summa</b>	<b>52 386</b>	<b>153 366</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bank Nordea 3215 17 04416	150 047	238 096
Bank Nordea 1446 39 29075	529 187	529 187
<b>Summa</b>	<b>679 234</b>	<b>767 283</b>



### Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Nordea 44067		
Lån Nordea 60729	2 378 368	2 418 120
Lån Nordea 31162		2 974 125
<b>Summa</b>	<b>2 924 625</b>	
	<b>5 302 993</b>	<b>5 392 245</b>

### Not 10 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	47 493	156 611
Skatteskuld	3 976	3 976
Upplupna räntekostnader	12 946	10 076
Upplupna kostnader	42 224	36 295
Förskottsbetalda avgifter	58 219	55 448
Förskottsbetalda hyror	25 139	25 055
Balkongfond	21 756	15 540
<b>Summa</b>	<b>211 753</b>	<b>303 001</b>

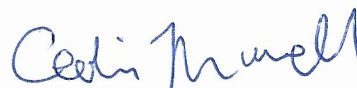
### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	8 250 000	8 250 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

### Underskrifter

Stockholm den 11/3 2020

  
Patric Samuelsson

  
Cecilia Hjort

  
Carl Tuleus

  
Jakob Holmgren

  
Maria Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits den

2020-04-25

  
Rolf Wasteson

