

Årsredovisning för

Brf Krukis 27

769600-9971

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Krukis 27
Org. nr 769600-9971

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krukis 27 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit följande:

2020-01-01 - 2020-05-19

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

Vid extrastämma den 5 februari 2020 beslutades följande fyllnadsval:

Lina Pajala	ledamot
Viggo Gustavii	ledamot

Vid den ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2020 valdes följande styrelse:

Patric Samuelsson	ledamot, ordförande
Carl Tuleus	ledamot
Lina Pajala	ledamot
Viggo Gustavii	ledamot

Föreningsstämman valde också Linda Olofsson (sammankallande) och Agnes Schöldtz till valberedningen fram till ordinarie föreningsstämma 2021.

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.

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 m² 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 m². 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 2020 uppgår till 32 394 000 kr (förra året 32 394 000 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Styrelsearvoden har utgått med 35 383 kr och arbetsgivaravgifter med 11 117 kr.

Överlåtelse och upplåtelse

Under året har lägenheterna 6212, 6365 och 6396 överlåtits till nya medlemmar.

Verksamheten

Under våren 2020 genomfördes reparation av fönsterkarmar vid föreningens butikslokaler i form av måleriarbete. I övrigt har det endast genomförts mindre underhåll av fastigheten.

Efter en genomgång av underhållsplanen och planerade renoveringsarbeten beslutade styrelsen under hösten 2020 att avgifterna till bostadsrättsföreningen skulle höjas med 5% per lägenhet, med start från 1 januari 2021.

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 tom juni månad därefter tog Smart förvaltning över.

Avsättning till reparationsfonden har skett med 0,3 % av taxeringsvärdet 2020, eller med 97 182 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Marknadsvärdet på föreningens placering i Nordeas Likviditetsinvest uppgick den 31 december 2020 till 628.038 kr (623.977 kr).

Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing.skuld 2020-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg.skuld 2020-12-31</i>
Nordea	1,35	2020-10-14	2 378 368	-2 378 368	
Nordea	1,30	2021-10-20	2 924 625	-10 000	2 914 625
Nordea	1,05	2023-10-18		2 338 616	2 338 616
Totalt			5 302 993	-49 752	5 253 241

Uttagna panter 8 250 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatset</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>KapitalReparations tillskott</i>	<i>Ansamlade fond</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	14 775 092	1 054 380	889 000	226 415	-3 868 391
<i>Disposition av föregående års resultat</i>					-229 976
Avsättning reparationfond				97 182	-97 181
Årets resultat					-164 927
Belopp vid årets utgång	14 775 092	1 054 380	889 000	323 597	-4 195 548

Nyckel tal i kr

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	701	674	668	668	638
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 274	5 324	5 414	5 504	5 593
Elkostnad/kvm totalyta	21	24	22	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	152	159	162	163	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	40	39	37	35
Soliditet (%)	70	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster	-118 691	-184 988	-154 194	-80 675	-213 873
Nettoomsättning	998 026	972 447	1 027 686	938 035	876 943

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-164 927
jämte balanserade underskott inkl. avsättning till reparationsfonden	-4 195 549
Balanseras i ny räkning	-4 360 476

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	998 026	972 447
SUMMA INTÄKTER		<u>998 026</u>	<u>972 447</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-116 748	-205 264
Reparationer		-63 066	-34 225
Taxebundna kostnader		-257 237	-265 866
Övriga driftskostnader		-107 042	-104 282
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-71 723	-64 339
Personalkostnader m.m.		-46 500	-36 798
Summa driftskostnader		<u>-662 316</u>	<u>-710 774</u>
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-378 668	-377 315
Summa avskrivningar		<u>-378 668</u>	<u>-377 315</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 040 984</u>	<u>-1 088 089</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-75 733	-69 346
Summa finansiella poster		<u>-75 733</u>	<u>-69 346</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-46 236	-44 988
Summa skatter		<u>-46 236</u>	<u>-44 988</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-164 927</u>	<u>-229 976</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		6 229 300	6 229 300
Byggnader	4	10 955 504	11 312 037
Inventarier	4	66 174	88 309
		<u>17 250 978</u>	<u>17 629 646</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 250 978</u>	<u>17 629 646</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	73 394	52 386
		<u>73 394</u>	<u>52 386</u>
Kassa, plusgiro och bank	8	808 341	679 234
Summa omsättningstillgångar		<u>881 735</u>	<u>731 620</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 132 713</u>	<u>18 361 266</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 775 092	14 775 092
Upplåtelseavgift / Kapitaltillskott		1 943 380	1 943 380
Reparationsfond		323 597	226 415
		<u>17 042 069</u>	<u>16 944 887</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 195 548	-3 868 391
Årets resultat		-164 928	-229 976
		<u>-4 360 476</u>	<u>-4 098 367</u>
Summa eget kapital		<u>12 681 593</u>	<u>12 846 520</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 253 241	5 302 993
Skulder till intresseföretag		300	-
Summa långfristiga skulder		<u>5 253 541</u>	<u>5 302 993</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	10		
Leverantörsskulder		25 719	47 493
Skatteskulder		3 976	3 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 884	160 284
Summa kortfristiga skulder		<u>197 579</u>	<u>211 753</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 132 713</u>	<u>18 361 266</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-118 691	-184 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	378 668	377 315
Betald skatt	-46 236	-44 988
Tagit reparationsfonden ianspråk	-	-68 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 741	78 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 008	100 980
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 174	-91 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178 559	88 129
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-86 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-86 926
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-49 452	-89 252
Återbetalning kunddeposition	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 452	-89 252
Årets kassaflöde	129 107	-88 049
Likvida medel vid årets början	679 234	767 283
Likvida medel vid årets slut	808 341	679 234

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 intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	698 628	670 918
Hyror lokaler	246 360	244 392
Fastighetsskatt, lokaler	11 940	12 900
Överlåtelseavgifter	2 364	4 648
Com hem avgift	37 152	37 152
Andrahandsuthyrning	200	200
Övernattningsrum	1 300	2 200
Diverse intäkter	82	37
Summa	998 026	972 447

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	26 810	26 216
Teknisk förvaltning	15 059	17 797
Städning	37 884	44 983
Snöröjning	11 304	19 278
Sotning och OVK	6 640	68 844
Gården	3 280	6 419
Hiss, service och besiktning	5 397	5 286
Värmeanläggning, service	6 787	9 009
Förbrukningsmaterial	3 587	4 894
Korttidsinventarier		2 538
Summa	116 748	205 264

Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparation lokaler		10 765
Reparation tvättstuga	7 308	3 234
Reparation soprum		1 874
Reparation lås	8 842	3 182
Reparation trapphus och entré	2 338	
Reparation portar och dörrar	1 234	
Reparation VVS	7 445	8 415
Reparation elinstallationer	2 608	5 411
Reparation hiss	4 626	
Reparation fasad		1 344
Reparation fönster	28 665	
Summa	63 066	34 225

Taxebundna kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	24 266	27 727
Värme	172 807	181 375
Vatten	47 524	45 179
Sophämtning	12 640	11 585
Summa	257 237	265 866

Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	33 801	33 092
Kabel-TV och bredband	73 241	71 190
Summa	107 042	104 282

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 500	40 500
Administrationskostnader	2 535	3 034
Konsultarvoden	1 913	2 813
Avgifter till organisation	5 184	5 142
Övriga driftskostnader	21 591	12 850
Summa	71 723	64 339

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	35 383	28 000
Arbetsgivaravgifter	11 117	8 798
	46 500	36 798

Not 4 Byggnad och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Stomme och grund	5 116 032	5 116 032
Avskr stomme och grund	-800 046	-741 722
Restvärde	4 315 986	4 374 310
Stomkompl/innerväggar	3 654 309	3 654 309
Avskr stomkompl/innerväggar	-701 649	-641 391
Restvärde	2 952 660	3 012 918
Värme och VS	1 646 128	1 646 128
Avskr värme och VS	-762 410	-721 256
Restvärde	883 718	924 872
Fasad	1 461 723	1 461 723
Avskr fasad	-561 865	-497 589
Restvärde	899 858	964 134
Fönster	280 229	280 229
Avskr fönster	-182 148	-168 137
Restvärde	98 081	112 092
Yttertak	229 434	229 434
Avskr yttertak	-88 190	-78 103
Restvärde	141 244	151 331
Restpost inkl hiss	1 788 049	1 788 049
Avskr restpost inkl hiss	-995 094	-920 191
Restvärde	792 955	867 858
El	501 331	501 331
Avskr el	-430 429	-414 689
Restvärde	70 902	86 642
Altaner och balkonger	889 000	889 000
Avskrivningar altaner och balkonger	-88 900	-71 120
Restvärde	800 100	817 880
Inventarier	119 347	119 347
Avskrivningar inventarier	-53 173	-31 038
Restvärde	66 174	88 309
Maskiner	88 013	88 013
Avskrivningar maskiner	-88 013	-88 013
Restvärde	-	-

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 773 594	15 686 668
- Nyanskaffningar		86 926
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 373 248	-3 995 933
- Årets avskrivning enligt plan	-378 668	-377 315
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	11 021 678	11 400 346

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	10 994 000	10 994 000
Taxeringsvärde mark:	21 400 000	21 400 000
Summa taxeringsvärde	32 394 000	32 394 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Läneräntor	71 881	66 297
Skatteränta	13	12
Kapital- och bankkostnader	3 839	3 037
Summa	75 733	69 346

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskatt lokaler	11 940	11 940
Fastighetsavgift	34 296	33 048
Summa	46 236	44 988

Not 7 Kortfristiga fordringar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kundfordringar	22 233	4 958
Skattekonto	244	257
Skattefordran	1 476	2 724
Förskottsbetalda kostnader	49 441	44 447
Summa	73 394	52 386

Not 8 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Bank Nordea 3215 17 04416	279 154	150 047
Bank Nordea 1446 39 29075	529 187	529 187
Summa	808 341	679 234

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Nordea 44067		2 378 368
Lån Nordea 31162	2 914 625	2 924 625
Lån Nordea 37641	2 338 616	
Kunddeposition	300	
Summa	5 253 541	5 302 993

Not 10 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	25 719	47 493
Skatteskuld	3 976	3 976
Upplupna räntekostnader	10 767	12 946
Upplupna kostnader	42 821	42 224
Förskottsbetalda avgifter	61 129	58 219
Förskottsbetalda hyror	24 677	25 139
Balkongfond	28 490	21 756
Summa	197 579	211 753

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	8 250 000	8 250 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

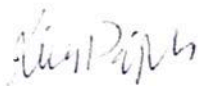
Underskrifter

Stockholm den 2021

Patric Samuelsson



Lina Pajala



Min revisionsberättelse har avgivits den 19/4 2021

Rolf Wasteson



Carl Tuleus

Viggo Gustavii



Revisionsberättelse för år 2020

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krukis 27 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

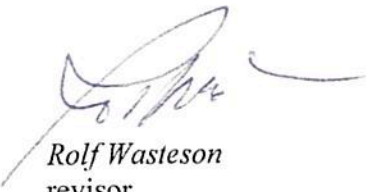
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför vi tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag

Styrelsens ledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Stockholm 2021-04-19


Rolf Wasteson
revisor

Joakim Wedholm
revisorssuppleant