

Krukmakareberget Bf upa


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Bf Krukmakareberget upa
702001-2105

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Krukmakareberget Bf upa (702001-2105) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Pålen 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Krukmakargatan 50. Pålen 11 byggdes år 1909. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 930
1	Lokaler, hyresrätt	6

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-29. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Carl Anton Salamon	Ledamot
Clara Schubert	Ledamot
Emelie Engbo	suppleant
Jakob Rose	Ledamot
Louise Wendel	Ledamot
Marianne Kristiansson	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Clara Schubert och Jakob Rose.

Föreningens firma tecknas av Carl Anton Salamon, Clara Schubert, Jakob Rose, Louise Wendel och Marianne Kristiansson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firma tecknas av två i förening av Marianne Kristiansson, Louise Wendel, Clara Schubert, Jakob Rose och Carl Anton Salamon.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Marcus Moeschlin och Peter Olofson.

Valberedningen har utgjorts av Marcus Moeschlin och Pamela Hansson.

Handwritten mark

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Värmeslingor tak gathuset
2020	Hissbesiktning
2020	Skydd monterade på tak för taksäkerhet
2020	Fläkt monterad för förbättrad ventilation gårdshuset
2019	OVK besiktning
2019	Brandskyddskontroll av eldstäder
2018	Byte av fastighetens portar
2018	Spolning av fastighetens stammar
2017	Byte av fastighetens fasad mot gatan
2017	Byte mot fastighetens fasad mot innergården
2017	Byte av fönster i samtliga lägenheter
2015	Plåtslageriarbeten gårdsmur och montering av staket
2013	Renovering fönster trapphus
2012	Totalrenovering av innergård
2011	Vattenskada i ett badrum åtgärdad
2011	Vattenläcka efter isbildning tak åtgärdad
2011	Fiberbredband med fastighetsnäte
2008	Rensning ventilation och byte av ventilationsfläkt tvättstuga
2007	Översyn av element
2007	Balkongbyggnation
2007	Garantibesiktning efter stambytet 2005
2006	Målning av samtliga tak
2006	Målning av hiss
2006	Teknisk besiktning samt spolning av köksstammar
2005	Tätning köksventilationsstammar
2005	Översyn badrumsventilationsstammar
2005	Byte avloppsrör samt tappvattensystem källaren
2005	Fjärrvärmexlaren utbytt men ej expansionskärl
2005	Totalrenovering badrum inkl byte av varm, kall- samt avloppsrör
2001	Byte av tvättmaskiner B
1999	Elstambyte, 3-fas
1995	Nytt tak gathuset
1985	Rörstambyte kök

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Hissbesiktning
2021	Byte av fjärrvärmecentral och expansionskärl
2021	Systematiskt brandskyddsarbete

2021	Radonmätning
2021	Underhåll gård
2021	Åtgärder relaterade till ventilation
2022	Renovering trapphus
2023	Byte av torktumlare och tvättmaskiner
2023	Målning ytskikt tvättstuga
2025	Stampolning
2025	Målning allmänna dörrar trapphus
2025	Målning av balkongräcken
2025	OVK
2025	Rengöring ventilationskanaler

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 5 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fiber	Telenor
Fastighetsskötsel	Nabo
Underhållsplan	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avtal avseende fastighetsskötsel gjorts.
Långsiktig (50 år) underhållsplan har upprättats.



Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	1 060 136	1 064 032	1 062 143	1 060 800	1 064 765
Resultat efter finansiella poster	-206 744	-18 355	231 890	560 534	209 058
Soliditet %	76,6	15,8	15,3	18,8	18,8
Balansomslutning	56 197 698	15 739 006	16 372 000	12 051 000	9 114 000

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 515 099	676 775	-	310 302	-18 355	2 483 822
Uppskrivning mark	40 790 000					40 790 000
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			183 000	-183 000		
Balanseras i ny räkning				-18 354	18 355	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-206 744	-206 744
Belopp vid årets utgång	42 305 099	676 775	183 000	108 948	-206 744	43 067 078

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:	Belopp i kr
Balanserat resultat	108 948
Årets resultat	-206 744
	<u>-97 796</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond	183 000
Uttag ur fond	-153 725
I ny räkning överföres	<u>-127 071</u>
	-97 796

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



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	2	1 060 136	1 064 032
Övriga rörelseintäkter		10 196	900
		<u>1 070 332</u>	<u>1 064 932</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-832 625	-684 613
Övriga externa kostnader	4	-69 094	-29 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 640	-266 641
Rörelseresultat		<u>-98 027</u>	<u>83 959</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		10 500	9 250
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 227	-111 579
Resultat efter finansiella poster		<u>-206 744</u>	<u>-18 355</u>
Resultat före skatt		<u>-206 744</u>	<u>-18 355</u>
Årets resultat		<u>-206 744</u>	<u>-18 355</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	55 083 895	14 560 535
Inventarier installationer		-	-
		<u>55 083 895</u>	<u>14 560 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 086 695</u>	<u>14 563 335</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 028	5 028
Övriga fordringar	6	1 095 000	1 160 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 976	10 080
		<u>1 111 004</u>	<u>1 175 671</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 111 004</u>	<u>1 175 671</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 197 699</u>	<u>15 739 006</u>

AB.

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>			
Fond för yttre underhåll		183 000	-
Medlemsinsatser		819 382	819 382
Uppskrivningsfond		42 162 492	1 372 492
		<u>43 164 874</u>	<u>2 191 874</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		108 948	310 302
Årets resultat		-206 744	-18 355
		<u>-97 796</u>	<u>291 947</u>
Summa eget kapital		<u>43 067 078</u>	<u>2 483 821</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 785 600	13 080 600
		<u>12 785 600</u>	<u>13 080 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		150 000	-
Leverantörsskulder		43 404	45 899
Skatteskulder		1 166	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 451	128 664
		<u>345 021</u>	<u>174 585</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 197 699</u>	<u>15 739 006</u>

40.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader	1,2%	1,2%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Tak 40 år
- Hissar 30 år
- Ventilation 25 år
- Portar 25 år
- Fönster och fasad 50 år

Viktad avskrivningsprocent för byggnader 1,2%

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter		
Hyror	946 003	946 003
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	105 613	104 550
Övriga hyresintäkter	6 150	3 254
Summa	1 060 136	1 064 032

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel		
Städning	37 536	
Tillsyn, besiktning, kontroller	29 092	29 267
Trädgårdsskötsel	16 479	24 381
Reparationer	2 124	2 323
EI	87 381	67 751
Uppvärmning	24 066	28 898
Vatten	217 971	222 360
Sophämtning	24 269	27 743
Försäkringspremie	36 735	41 302
Självrisk	43 006	38 694
Fastighetsavgift bostäder		47 000
Övriga fastighetskostnader	31 438	30 294
Kabel-tv/Bredband/IT	11 196	19 104
Förvaltningsarvode ekonomi	44 705	41 580
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	53 542	53 446
Panter och överlåtelser	2 100	
Övriga externa tjänster	9 165	2 093
	8 095	8 377
	678 900	684 613
Underhåll		
Tak	153 725	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	832 625	684 613

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Konsultarvode		
Underhållsplan	4 719	4 719
Revisionarvode	39 375	
Summa	25 000	25 000
	69 094	29 719

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 024 401	9 928 732
Omklassificering		7 095 669
-Mark	210 000	210 000
Uppskrivning mark	40 790 000	
	<u>58 024 401</u>	<u>17 234 401</u>
-Vid årets början	-2 673 866	-2 407 226
-Årets avskrivning enligt plan	-266 640	-266 640
	<u>-2 940 506</u>	<u>-2 673 866</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 083 895	14 560 535
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 000 000	20 000 000
Mark	41 000 000	41 000 000
	<u>61 000 000</u>	<u>61 000 000</u>
Bostäder	61 000 000	61 000 000
	<u>61 000 000</u>	<u>61 000 000</u>

Not 6 Övriga Fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 842	21 842
Klientmedelskonto	1 073 158	1 138 721
Redovisat värde vid årets slut	1 095 000	1 160 563

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Villkors- ändringsdatum	Ränta	2020-12-31	Amortering /Upplåning	2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-04-30	0,68%	12 935 600	-	-
Nordea Hypotek			-	-10 880 600	10 880 600
Nordea Hypotek			-	-2 200 000	2 200 000
			<u>12 935 600</u>	<u>-13 080 600</u>	<u>13 080 600</u>
Kortfristig del av låneskuld			-150 000		
Amortering under nästkommande år			<u>12 785 600</u>		<u>13 080 600</u>

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

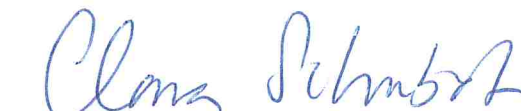
<u>För egna skulder och avsättningar</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Pantbrev/Fastighetsinteckningar	13 325 600	13 325 600
Summa ställda säkerheter	13 325 600	13 325 600

Underskrifter


Stockholm ¹⁰/₁₃ 2021



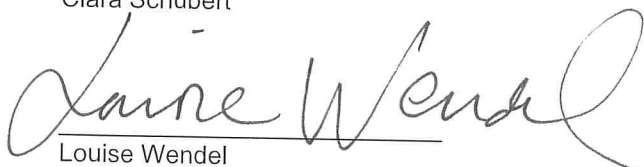
Ordförande Marianne Kristiansson



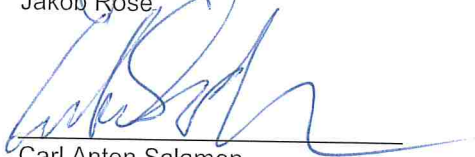
Clara Schubert



Jakob Rose

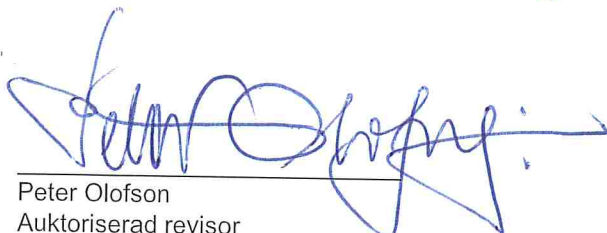


Louise Wendel

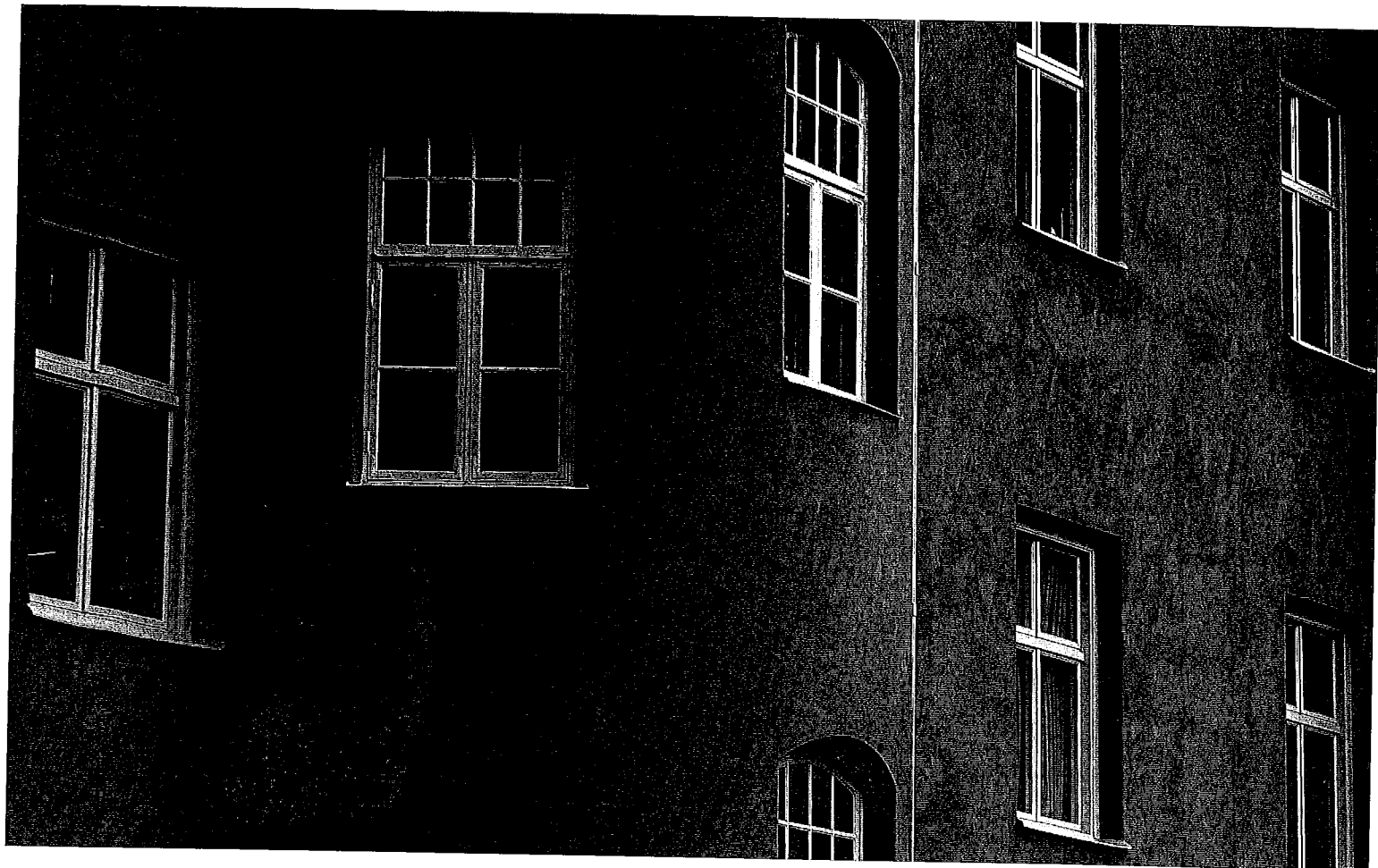


Carl Anton Salamon

Min revisionsberättelse har lämnats den ¹⁴/₁₃ 2021



Peter Olofson
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

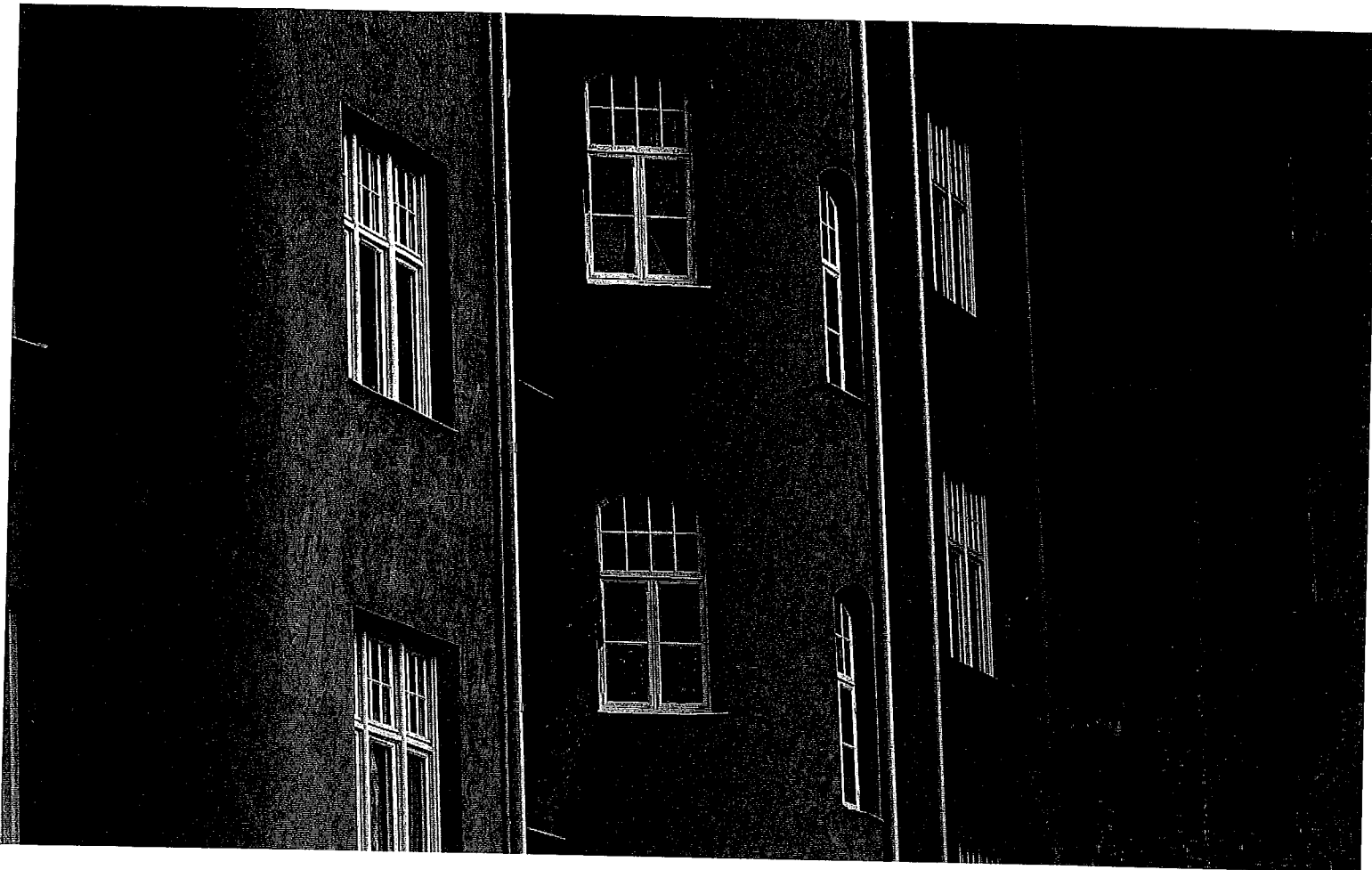
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.