

Brf Kranen 13



Årsredovisning 2020

13



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.

Årsredovisning för

BRF KRANEN 13

716405-6850

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Kranen 13 (716405-6850) 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 1993-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kranen 13 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Vattugatan 21 A-B. Kranen 13 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 116
2	Lokaler, bostadsrätt	200
3	Antal p-platser	
7	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sara Bilge	Suppleant
Markus Zakrisson	Ledamot
Linnéa Edman	Ledamot
Andreas Engblom	Ledamot
Andreas Wimmer	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Wimmer.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Jansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	OVK-Utredning/åtgärder.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 119	1 106	1095	1103
Resultat efter fin. poster (tkr)	357	289	607	27
Soliditet (%)	-3,2	-7,2	-10,5	-16,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 459 701	-	65 637	-6 472 274	289 046	-657 890
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			81 744	-81 744		
Balanseras i ny räkning				289 046	-289 046	
Årets resultat					357 178	357 178
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	147 381	-6 264 972	357 178	-300 712

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-6 264 972
Årets resultat	357 178
Totalt	-5 907 794
Avsättning till yttre fond	81 744
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-5 989 538
Summa	-5 907 794

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 118 724	1 105 894
Övriga rörelseintäkter	3	38 836	-
Summa rörelseintäkter		1 157 560	1 105 894
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-578 466	-593 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 223	-104 628
Summa rörelsekostnader		-679 689	-697 766
Rörelseresultat		477 871	408 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		519	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 212	-119 153
Summa finansiella poster		-120 693	-119 082
Resultat efter finansiella poster		357 178	289 046
Resultat före skatt		357 178	289 046
Skatter			
Övriga skatter			
Årets resultat		357 178	289 046

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 och mark	6	7 602 751	7 703 959
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	15
Summa materiella anläggningstillgångar		7 602 751	7 703 974
Summa anläggningstillgångar		7 602 751	7 703 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	390
Övriga fordringar		112	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 653	53 666
Summa kortfristiga fordringar		54 765	54 168
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 799 565	1 413 731
Summa kassa och bank		1 799 565	1 413 731
Summa omsättningstillgångar		1 854 330	1 467 899
SUMMA TILLGÅNGAR		9 457 081	9 171 873

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 459 701	5 459 701
Fond för yttre underhåll		147 381	65 637
Summa bundet eget kapital		5 607 082	5 525 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 264 972	-6 472 274
Årets resultat		357 178	289 046
Summa fritt eget kapital		-5 907 794	-6 183 228
Summa eget kapital		-300 712	-657 890
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 950 248	9 637 711
Summa långfristiga skulder		7 950 248	9 637 711
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 681 463	72 425
Leverantörsskulder		22 453	25 445
Skatteskulder		1 717	469
Övriga skulder		840	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 072	92 393
Summa kortfristiga skulder		1 807 545	192 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 457 081	9 171 873

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 041 689	1 041 689
Hyrer	69 013	62 010
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 022	2 092
Övriga hyresintäkter	-	103
	1 118 724	1 105 894

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	38 836	-
Summa	38 836	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	3 781	8 354
Städning	36 250	27 500
Reparationer	29 774	40 636
El	37 458	37 791
Uppvärmning	152 921	167 546
Vatten	36 687	
Sophämtning	54 901	95 255
Försäkringspremie	48 798	47 039
Fastighetsavgift bostäder	34 296	33 048
Fastighetsskatt lokaler	26 480	26 480
Övriga fastighetskostnader	12 971	13 918
Kabel-tv/Bredband/IT	19 473	19 008
Förvaltningsarvode ekonomi	65 232	63 818
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 643	763
Panter och överlåtelser		3 255
Övriga externa tjänster	8 801	8 727
	578 466	593 138
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	578 466	593 138

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Summa		

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 803 606	6 803 606
-Ombyggnad	995 998	995 998
-Mark	1 435 582	1 435 582
	<u>9 235 186</u>	<u>9 235 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 531 227	-1 430 019
-Årets avskrivning enligt plan	-101 208	-101 208
	<u>-1 632 435</u>	<u>-1 531 227</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 602 751	7 703 959
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 950 000	13 950 000
Mark	13 298 000	13 298 000
	<u>27 248 000</u>	<u>27 248 000</u>
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	2 648 000	2 648 000
	<u>27 248 000</u>	<u>27 248 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 500	124 500
	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 485	-121 065
-Årets avskrivning enligt plan	-15	-3 420
	<u>-124 500</u>	<u>-124 485</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	15

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 799 565	1 413 731
Summa	1 799 565	1 413 731

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek**25	2021-01-05	1,55%	279 000	-56 000	335 000
Stadshypotek**91	2021-02-08	1,55%	1 190 831	-19 814	1 190 831
Stadshypotek**88	2024-09-01	1,03%	1 950 248		1 970 062
Stadshypotek**13	2021-09-30	0,77%	211 632	-2 611	214 243
Stadshypotek**58	2022-12-01	1,28%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek**57	2022-12-01	1,28%	2 000 000		2 000 000
			9 631 711	-78 425	9 710 136
Kortfristig del			-1 681 463		-72 425
Avser lån med slutförfallodatum 2021					
varav 330 000 kr avser löpande amorteringar					
Långfristig del			7 950 248		9 637 711

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.
Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader,
förutom de löpande amorteringarna om 330 000 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 695 800	10 695 800
Summa ställda säkerheter	10 695 800	10 695 800

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2021

.....
Linnea Eriksson
Styrelseledamot

.....
Markus Zakrisson
Styrelseledamot

.....
Andrea Wimmer
Styrelseledamot

.....
Andreas Engblom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2021

.....
Michael Jansson
Föreningsvald revisor