

Brf Krabaten 9

Org.nr: 769605-5271

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Krabaten 9, organisationsnummer 769605-5271, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag, (äka bostadsrättsförening), enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket den 1 september 2000. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2015.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-19. Föreningen har under året haft tre protokollförda styrelsemöten. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	Leif Forshall
Ledamot	Kerstin Hessius
Ledamot	Carl Jan Granqvist
Ledamot	Håkan Undin

Revisor

Intern Staffan Crona

Revisorsuppleant, Marita Nyberg

Beskattning

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Krabaten 9 i Oscars församling i Stockholms kommun den 1 oktober 2000. Fastigheten består av 18 bostadslägenheter och 4 lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Motiv Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Skatter, avgifter och taxeringsvärde

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet är 100 000 000 kr för bostadsdelen, varav byggnadsvärde är 28 000 000 kr och markvärde 72 000 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde är 15 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 10 000 000 kr och markvärde 5 400 000 kr. Fastighetens totala taxeringsvärde är 115 400 000 kr. Värdeår är 1948.

Övrig information

För närvarande debiteras inga årsavgifter. Föreningen har inga skulder till kreditinstitut. Under året har föreningen inte haft någon anställd. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Avsättning till yttre fond föreslås inte det här året. Föreningen har god ekonomi och resurser till underhåll och reparationer.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen köpte fastigheten år 2000 till ett pris av 63.000.000 kr. Taxeringsvärdet var då 34.666.000 kr (varav mark 11.410.000 kr och byggnad 23.256.000 kr). Inköpspriset var alltså mycket högre än taxeringsvärdet vilket inte är ovanligt eftersom taxeringsvärdena normalt är mycket försiktigt satta. Idag är taxeringsvärdet 115.400.000 kr (varav mark 77.400.000 kr och byggnad 38.000.000 kr). En väsentlig värdestegring av fastigheten har alltså skett sedan förvärvet.

I föreningens räkenskaper redovisas en icke obetydlig ansamlad förlust. Detta beror på att det bokförda värdet på byggnader och mark har sitt ursprung i det värde till vilket fastigheten förvärvades och värdet på de tilläggsinvesteringar som gjorts sedan förvärvet. Om byggnaden och marken i stället bokförts till dagens taxeringsvärde (vilket är lågt jämfört med det verkliga värdet) hade föreningen kunnat uppvisa ett betydande positivt eget kapital.

I årets räkenskaper redovisas en förlust liksom under ett antal tidigare år. Detta beror till en del på att föreningen varje år redovisat ett avskrivningsbelopp på byggnadsvärdet. Det kan naturligtvis diskuteras om det skall vara nödvändigt att göra det mot bakgrund av de kraftigt höjda taxeringsvärdena. Styrelsen har dock beslutat att inte göra någon förändring av de tidigare redovisningsprinciperna vad gäller de bokförda värdena på anläggningstillgångarna och avskrivningarna så som de redovisats i den framlagda årsredovisningen. Som framgår av ovanstående redogörelse är föreningens ställning god. Föreningen har visserligen en icke obetydlig ansamlad förlust i balansräkningen men detta kompenseras väl av att det bokförda värdet på byggnader och mark klart understiger taxeringsvärdet.

Föreningen är skuldfri och har dessutom en överskottslikviditet för framtida reparationer och investeringar. Detta genererar ett positivt finansnetto som tillsammans med intäkterna från lokaluthyrningen förhoppningsvis skall kunna täcka kostnaderna under de år då föreningen inte belastas av alltför stora reparationskostnader. Om inga oförutsedda händelser inträffar räknar därför föreningen, åtminstone i det korta perspektivet, med att kunna bibehålla nollavgiften.

Fastighetens skick har förbättrats jämfört med beskrivningen i den hos Bolagsverket registrerade ekonomiska planen beroende på omfattande renoveringsarbeten sedan fastigheten förvärvades.

Föreningen skall enligt stadgarna upprätta en underhållsplan för de närmaste åren. Om föreningens tillgångar anses räcka till för det uppskattade underhållet behöver ingen avsättning göras till fonden för yttre underhåll. Detta har inte skett under de senaste verksamhetsåren.

För de närmaste åren har styrelsen antagit en underhållsplan där det konstateras att föreningens överskottslikviditet om 5 a 6 mkr torde räcka för åtminstone de närmaste åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga anmärkningsvärda händelser har inträffat under verksamhetsåret och inte heller några större oförutsedda skador eller reparationer på föreningens fastighet.

Föreningens elstigarledningar har bytts ut. Detta för att garantera den fortsatta elförsörjningen till fastigheten i dess helhet. Elsäkerheten i varje lägenhet och i övriga delar av fastigheten har kontrollerats och byte av ledningar och mätartavlor har i vissa fall genomförts.

Gårdsdörren i Grevgatans trapphus har försetts med en automatisk öppnare/stängare för att underlätta passage. På taket har de befintliga gångbryggorna försetts med räcken för att höja säkerheten vid takarbete. Delar av vissa stuprör har också bytts ut eftersom is och snö skadat dem.

Fastigheten har under den gångna hösten genomgått en brandskyddskontroll. Denna resulterade i att föreningen införskaffade brandvarnare och brandsläckare som placerades i trapphusen, på vån 5 och i källaren. Vissa utrymningsskyltar i källaren byttes också ut.

Under året bytte tre lägenheter innehavare. Två av dessa lägenheter renoverades i grunden av de nya innehavarna. Samtidigt med detta ombesörjde föreningen byte av avloppsledningar och vattenledningar i lägenheterna för att minimera risken för framtida vattenskadorna.

En tidigare lokalhyresgäst avflyttade under verksamhetsåret. En och en halv månad därefter fick föreningen en ny hyresgäst till lokalen, Advokatbyrån Jessica Sandberg AB.

Medlemsinformation

26 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

19 bostadsrätter

**27 medlemmar vid
räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 342	1 360	1 157	1 138
Resultat efter finansiella poster, tkr	-476	-167	-503	-990
Soliditet ¹ , %	98	99	99	100
Årsavgift per kvm	0	0	0	0
Balansomslutning	73 893	74 234	74 111	74 397

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 805 816	58 101 222	0	-6 487 201	-166 772	73 253 065
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				-166 772	166 772	0
Årets resultat					-476 257	-476 257
Belopp vid årets utgång	21 805 816	58 101 222	0	-6 653 973	-476 257	72 776 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 653 973
Årets resultat	-476 257
Totalt	-7 130 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 130 230
Totalt	-7 130 230

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 342 412	1 359 763
Övriga rörelseintäkter		8 925	7 862
Summa Rörelseintäkter		1 351 337	1 367 625
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 449 417	-1 218 584
Administration och förvaltning	4	-89 917	-63 296
Personalkostnader	5	-85 517	-95 036
Avskrivningar	6	-295 563	-277 252
Summa Rörelsekostnader		-1 920 414	-1 654 168
RÖRELSERESULTAT		-569 077	-286 543
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	55 989	95 666
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 482	24 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 651	-242
Summa Finansiella poster		92 820	119 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-476 257	-166 772
RESULTAT FÖRE SKATT		-476 257	-166 772
SKATTER			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa Skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		-476 257	-166 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	67 417 554	67 675 552
Inventarier, verktyg och installationer	10	178 133	143 926
Summa materiella anläggningstillgångar		67 595 687	67 819 478
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 595 687	67 819 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		405 695	149 967
Övriga fordringar	11	207 655	4 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	215 038	409 369
Summa kortfristiga fordringar		828 388	563 821
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 490 018	2 241 893
Summa kortfristiga placeringar		1 490 018	2 241 893
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 979 065	3 608 940
Summa kassa och bank		3 979 065	3 608 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 297 471	6 414 654
SUMMA TILLGÅNGAR		73 893 158	74 234 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 907 038	79 907 038
Summa bundet eget kapital		79 907 038	79 907 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 653 972	-6 487 200
Årets resultat		-476 257	-166 772
Summa fritt eget kapital		-7 130 229	-6 653 972
SUMMA EGET KAPITAL		72 776 809	73 253 066
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 954	62 716
Skatteskulder		358 508	311 232
Övriga skulder		169 410	129 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	503 477	477 820
Summa kortfristiga skulder		1 116 349	981 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 893 158	74 234 132

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-569 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		295 563
Summa		-273 515
Övriga finansiella poster		55 989
Erhållen ränta		38 482
Erlagd ränta		-1 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-180 694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-264 567
Ökning av rörelseskulder		135 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-309 979
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-71 772
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 772
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0
Årets kassaflöde		-381 751
Likvida medel vid årets början		5 850 833
Likvida medel vid årets slut		5 469 082

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Årsavgifter per kvm

Föreningens årsavgifter dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter		
Lokaler	1 338 627	1 359 764
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 784	0
Totalt nettoomsättning	1 342 411	1 359 764

Not 3. Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	58 745	63 811
Uppvärmning	341 659	400 252
Vatten	91 779	74 974
Renhållning/återvinning	45 508	53 227
	537 691	592 263
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8 454	5 966
Grundavtal hiss	0	4 029
Obligatoriska service och besiktningkostnader	0	4 154
Serviceavtal	10 081	0
	18 535	14 149
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	39 869	37 990
Fastighetsstäd	42 525	36 138
Trädgårdsskötsel	30 273	25 062
Snöröjning	2 435	1 000
Bevakningskostnader	150	9 881
	115 252	110 071
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	41 630	40 949
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	179 722	178 786
Övriga driftkostnader	59 685	50 452
	281 036	270 187
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	417 476	151 958
Portar och lås	47 255	2 192
Hiss	32 172	77 766
	496 903	231 915
Totalt drift- och fastighetskostnader	1 449 417	1 218 584

Not 4. Administration och förvaltning	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 031
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 509	35 309
Övriga kostnader		
Konsultarvode	4 870	0
Bankkostnader	2 671	2 348
Föreningsomkostnader	7 649	0
Övriga externa kostnader	33 034	20 608
	48 224	22 957
Totalt administration och förvaltning	89 917	63 296

Not 5. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	72 000	76 000
Sociala kostnader	10 108	15 036
	82 108	91 036
Övrig intern förvaltning		
Arvode intern revisor	3 409	4 000
Totalt personalkostnader	85 517	95 036

Not 6. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	257 998	257 998
Inventarier och installationer	37 565	19 254
Totalt avskrivningar	295 563	277 252

Not 7. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2020	2019
Utdelningar på andelar i andra företag	55 989	95 666
Totalt resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	55 989	95 666

Varav resultat vid försäljning av värdepapper uppgår till 16.445 kr 2020 och 19.727 kr 2019.

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
Ränta från bank och avräkningskonto	38 482	24 347
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 482	24 347

Not 9. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	51 599 665	51 599 665
Utgående anskaffningsvärden	51 599 665	51 599 665
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 777 113	- 4 519 115
Årets avskrivningar	- 257 998	- 257 998
Utgående avskrivningar	-5 035 111	-4 777 113
Utgående redovisat värde	46 564 554	46 822 552
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	77 400 000	77 400 000
	115 400 000	115 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	15 400 000	15 400 000
	115 400 000	115 400 000

Mark är inte föremål för avskrivning och ingår inte i anskaffningsvärde. Bokfört värde för mark är 20 853 000 kr.

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	303 876	219 260
Inköp	71 772	84 616
Utgående anskaffningsvärden	375 648	303 876
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 159 950	- 140 696
Årets avskrivningar	- 37 565	- 19 254
Utgående avskrivningar	-197 515	-159 950
Utgående redovisat värde	178 133	143 926

Not 11. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Hysesavier och avgifter	405 695	149 967
Skattekonto	204 486	1 316
Övriga fordringar	3 169	3 169
Summa	613 350	154 452

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	31 914	30 992
Fjärrvärme Invest 24	183 124	369 250
Förvaltningsarvode	0	9 127
Summa	215 038	409 369

Not 13. Övriga kortfristiga placeringar

Namn eller beskrivning	Bokfört värde	Bokfört värde
	2020-12-31	2019-12-31
Värdepapper	1 490 018	2 241 893
Utgående redovisat värde:	1 490 018	2 241 893

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	90 868	90 868
Förutbetalda hyror och avgifter	349 065	329 495
Revision	3 500	3 500
Värme	22 471	23 435
Vatten och avlopp	13 123	12 512
Avfallshantering	13 134	11 946
El	8 084	6 064
Städning	3 233	0
Summa	503 478	477 820

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser som påverkar bostadsrättsföreningen har inte skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2021

Leif Forshall

Kerstin Hessius

Carl Jan Granqvist

Håkan Undin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Staffan Crona
Intern revisor