

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Föreningen bildades 1982-05-07 och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholm 1982-07-12.

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtt i kv. Kråkskär nr 1, Farsta församling i Stockholms kommun samt äger och förvaltar på tomträtten befintlig byggnad uppförd 1958. Tomträttsavgälden för 2019 uppgår till 672 760 kr.

Av föreningens 121 lägenheter har 118 upplåtits med bostadsrätt. Under året har ingen hyresrätt ombildats till bostadsrätt. 3 lägenheter upplåts med hyresrätt. 9 lägenhetsöverlåtelser har skett under året. 2 hyresrätter har ombildats till bostadsrättslägenheter. Lokaler, garageplatser och bilplatser på gården är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har 21 lokaler/förråd som hyrs ut för olika ändamål såsom daghem, förskola, privata företag samt till boende i huset. Dessutom finns lokaler för styrelse- och föreningsmöten, hobbyrum, fritidslokal, bastu, motionsrum samt övernattningslägenhet.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Brandkontoret till fullvärde.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 159 316 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 200 000 kr.

Fastighetsskatten / avgiften för 2019 uppgår till 279 777 kr.

Fastighetsbesiktning och brandsyn har under året gjorts i erforderlig omfattning.

Medlemmar

Föreningen har 119 röstberättigade medlemmar, varav HSB har en röst. 

Styrelsens konstitution efter föreningsstämman 3/6

Ordinarie:

Åke Fernrot
Tobias Simonsson
Leif Ljungström
Mats Nyberg
Roland Lundin
Lars Åke Henriksson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Utsedd av HSB

Mandattider

Styrelseledamöter väljs av årsstämman på två år med halva antalet vartannat år. Fyllnadsval sker på ett år.

I tur att avgå vid föreningsstämman 2020 är Åke Fernrot och Mats Nyberg

Firmatecknare

Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Åke Fernrot Tobias Simonsson, Leif Ljungström och två i förening. Attestberättigade, var för sig, har varit Åke Fernrot, Tobias Simonsson, Leif Ljungström och Mats Nyberg.

Revisorer

Revisorer, som valdes av årsstämman, är Susanne Viking (ordinarie) och Gunilla Lockne (suppleant). Därutöver har HSB Riksförbund utsett revisor från BoRevision AB. Revisorerna väljs för ett år i taget.

Valberedning

Till valberedning valdes Ulla Falk och Fredrik Eriksson.

Sammanträden/möten

Verksamhetens ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni i Centrumkyrkans lokal i Farsta Centrum.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten inom styrelsen, ett flertal byggmöten med entreprenörer, samt besökt mässor och fastighetsägarträffar. 

Förvaltning

Aphos Förvaltnings AB har under året svarat teknisk förvaltning samt löpande fastighetsskötsel och IDS Redovisning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Städning av husets lokaler såsom trappuppgångar, källargångar och tvättstuga har ombesörjts av Tvättbjörn Städservice.
Avtalet omförhandlat och förlängts

Trädgårdsskötsel, snöskottning och sandning har ombesörjts av Hus- och Villaträdgårdar AB.
Avtalet omförhandlat och förlängts

Utbetalt arvode till styrelsen var 177 100. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

Ekonomi

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	8 642	8 596	8 045	8 023	7 990
Rörelseresultat tkr	705	466	377	81	323
Resultat efter finansiella poster tkr	129	-78	-189	-410	-292
Balansomslutning tkr	86 410	81 892	82 443	83 236	69 442
Årsavgift för bostäder kr/kvm	707	704	670	670	639
Fond för yttre underhåll tkr	196	247	532	948	1 024

Byggnadens tekniska status

<i>Fastighetens tekniska status</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	707	704	670	670	639
Lån/kvm bostadsrättsyta	5192	5 219	5 245	5 272	3 681
Elkostnad/kvm totalyta	35	33	24	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta	158	151	118	118	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	16	16	16	14

Åtgärder som vidtagits under året

Byte av kall och varmvattenrör i källare
 Utökad belysning vid porterna 46 o 48.
 Reparation av en större vattenskada i en lokal

På gång under 2020

Fortsatt underhåll av fastigheten.
 Fortsatt byte av kall- och varmvattenrör i källare.
 Nödbelysning vid vindsförråden.
 Installation av elstolpar ute och i garage

Översiktlig sammanställning över föreningens utveckling

1982 Förvärv av fastigheten
 1996 Nya tvättmaskiner
 1997 Träningsrum (Kråkboet) färdigställt
 1997 Undercentralen renoverad
 1997 Hissar renoverade
 1999 Tilluft av dagis källare
 1999 Högtrycksspolning av stammar
 1999 Injustering av värmesystemet, ombyggnad av hetvattenslingor och frekvent styrda pumpar
 1999 Målning av samtliga trapphus
 2000 Igenläggning av 4 piskbalkonger
 2000 P-platser övertagits från Gatu- och fastighetskontoret
 2001 Bredbandsinstallation i alla lägenheter och de flesta lokaler
 2002 Festlokal och bastu iordningsställda
 2002 Ekonomiförvaltningen övergår till FFAB den 1 januari
 2005 Byte av värmestammar
 2007- Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger
 2010
 2009 Omläggning av takbeklädnad
 2010 Färdigställande av brandvägg på baksidan
 2010 Förstärkning av övre garagets tak
 2011 Byte av föreningens låssystem
 2011 Målning av garagefasad samt montering av varningsljus
 2011 Åtgärder för begränsning av biltrafik på gården
 2011 Pergolan har ytbehandlats
 2012 Inga större arbeten har utförts
 2013 Inga större arbeten har utförts
 2014 Brandskyddsinventering
 Byte tvättmaskiner samt renovering av socklar.
 Renovering el, målning och golv i entréer. >

- 2015 Installation av nödbelysning i källare.
Trapphusen i portarna 46-50 har målats om.
Ventilationen i lokalen Power Place har bytts ut
En fogning av balkongelementen
Samtliga armaturer i trapphusen har bytts ut till LED belysning.
Nytt gruppavtal för telefoni, bredband och TV har tecknats med
Bredbandsbolaget.
- 2016 Trapphus 36-42 har målats om.
Ny ventilation i lokaler till förskolan Ur och Skur.
Byte av trycksatta ledningar påbörjas.
All belysning till fastigheten och garage är bytt till LED.
Stamreovering av bottenplattor och lokaler utfört.
- 2017 Byte av trycksatta ledningar slutfört. Stamreovering av lägenheter
slutfört.
Festlokalen renoverad efter vattenskada, byte av golv, tak, målning
och ljudisolering av väggar.
- 2018 Byte tryckstegspump för kallvatten. Hissgolven utbyta.
Asbestsanering i källare. Påbörjat jobbet med byte av kall- och
varmvattenrör i källaren.
- 2019 Fortsatt byte av kall- och varmvattenrör i källare
Byte cirkulationspump på varmvattnet

Avgifter och hyror

Avgifterna är oförändrade 2019. Hyrorerna för våra hyreslägenheter följer allmännyttan. Obs ej klart, kommer senare i vår.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans					
2019 01 01	11 066 643	20 320 440	246	906 113	-78 757
Omf föregående årets resultat				-78 757	78 757
Avsättning					
Yttre fond			350 000	- 350 000	
Uttag fond			- 400 814	400 814	
Upplåt av lgh		4 352 864			
Insats 2019	147 136				
Årets resultat					129 194
Utgående balan					
2019 12 31	11 213 779	24 673 305	195 879	878 176	129 194

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	878 177
Årets resultat	<u>129 194</u>
Summa fritt eget kapital	1 007 371
Styrelsen föreslår följande dispositioner:	
Uttag från fonden för yttre underhåll	245 661
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2020	- 350 000
Balanseras i ny räkning	903 032

Övrigt under året

Förutom årsmötet har föreningens styrelse enligt tradition arrangerat Lucia-kaffe i festlokalen.

Föreningens festkommitté har ordnat ett flertal sammankomster vars syfte har varit att vi ska lära känna varandra och ha roligt tillsammans i föreningen.

Kråkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 4 gånger under 2019.

Fortsatt arbete med föreningens hemsida sker kontinuerligt. Se www.krakskar.se.

RESULTATRÄKNING

		2019 12 31	2018 12 31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	8 595 706	8 567 279
Övriga rörelseintäkter		<u>46 599</u>	<u>29 349</u>
		8 642 305	8 596 628
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 140 301	-4 121 867
Planerat underhåll	4	-245 661	-400 814
Övriga externa kostnader		-136 384	-262 704
Tomträttsavgäld		-672 760	-618 800
Fastighetsskatt		-279 777	-245 967
Personalkostnader	1	-220 043	-237 696
Avskrivningar av materilla anläggningstillgångar	7	<u>-2 242 128</u>	<u>-2 242 128</u>
Summa fastighetskostnader		-7 937 054	-8 129 976
Bruttoresultat		705 251	466 652
Rörelseresultat		705 251	466 652
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	369	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-576 426</u>	<u>-545 591</u>
Summa finansiella poster		-576 057	-545 403
Resultat efter finansiella kostnader		129 194	-78 751
 ÅRETS RESULTAT		 129 194	 -78 751

BALANSRÄKNING

	2019 12 31	2018 12 31
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7	
Byggnad	<u>78 239 304</u>	<u>80 481 432</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	78 239 304	80 481 432
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 <u>500</u>	<u>500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Pågående arbeten	7 1 384 744	0
Summa anläggningstillgångar	79 624 548	80 481 932
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övrig fordran	2 110	443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 <u>405 303</u>	<u>309 866</u>
Summa Kortfristiga fordringar	407 413	310 309
Kassa och bank		
Kassa o bank	<u>6 378 437</u>	<u>1 100 131</u>
Summa kassa och bank	6 378 437	1 100 131
Summa omsättningstillgångar	6 785 850	1 410 440
SUMMA TILLGÅNGAR	86 410 398	81 892 372

BALANSRÄKNING

2019 12 31

2018 12 31

Not

Eget kapital skulder**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

35 887 084

31 387 084

Fond för yttre underhåll

195 879

246 693

Summa bundet eget kapital

36 082 963

31 633 777

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

878 176

906 114

Årets resultat

129 194

-78 751

Summa fritt eget kapital

1 007 370

827 363

Summa eget kapital

37 090 333

32 461 140

Skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10 20 000 000

20 000 000

Fond för inre underhåll

176 385

176 385

Skatteskuld

19 653

7 565

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10 28 146 175

28 382 500

Leverantörsskulder

217 490

212 378

Övriga skulder

11 4 876

7 882

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 755 486

644 522

Summa skulder

49 320 065

49 431 232

Summa eget kapital och skulder

86 410 398

81 892 372

Tilläggsupplysningar**Not 1, Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har byggnadens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnad är 2% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enl. fastställd underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. <

Upplysningar till enskilda poster**2019****2018****Not 1. Ersättningar till förtroendevalda****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda

177 100

193 600

Sociala kostnader

36 94338 096**Summa**

214 043

231 696

Revisorer

Föreningsvald

6 0006 000**Summa**

6 000

6 000

Summa**220 043****237 696****Not 2, Rörelseintäkter**

Årsavgifter och hyror

8 595 706

8 567 279

Övriga intäkter

46 59929 349**Summa**8 642 3058 596 628**Summa Rörelsens intäkter**

8 642 305

8 596 628

Not 3, Rörelsens kostnader

Borevision

25 875

26 000

Fastighetsskötsel

594 910

572 420

Reparationer

751 912

827 944

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

322 416

329 667

Uppvärmning

1 468 905

1 471 583

Vatten

171 029

164 217

Sophämtning

105 019

104 545

Fastighetsförsäkring

99 111

96 379

Kabel TV o bredband

330 922

332 257

Förvaltningsarvoden

232 558

220 000

Medlemsavgifter HSB

37 640

37 640

Summa driftkostnader

4 140 297

4 182 652 

2 019

2 018

Not 4, Planerat underhåll

Periodisk underhåll tvättstugor	54 001	179 507
Periodisk underhåll byggnad	90 717	145 750
Periodisk underhåll hyreslägenhet	24 430	1 682
Periodisk underhåll hiss	0	73 875
Periodisk underhåll hyreslokal	76 513	0
Summa planerat underhåll	<u>245 661</u>	<u>400 814</u>

Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ovriga ränteintäkter	369	188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>369</u>	<u>188</u>

Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	576 428	545 591
	<u>576 428</u>	<u>545 591</u>

Not 7, Byggnader**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	104 717 559	81 314 216
Årets ingående anskaffningsvärde	0	23 403 343
Utgående anskaffningsvärde	<u>104 717 559</u>	<u>104 717 559</u>

Ingående avskrivningar byggnader	-24 236 127	-21 993 999
Årets avskrivning byggnad	-2 242 128	-2 242 128
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-26 478 255</u>	<u>-24 236 127</u>

Pågående arbeten	0	0
Årets pågående arbeten	1 384 744	0
Utgående pågående arbeten	<u>1 384 744</u>	<u>0</u>

Netto bokfört värde byggnader och pågående arbeten	79 624 048	80 481 432
--	------------	------------

Föreningen har tomträttsavgäld

Taxeringsvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	<u>91 200 000</u>	<u>76 800 000</u>
Mark	<u>68 116 000</u>	<u>45 619 000</u>
	159 316 000	122 419 000

Not 8, Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

	2019	2018
Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	101 367	99 110
Bredbandsbolaget	73 961	49 306
IDS Redovisning	55 000	0
Gatu och fastighetskontor	174 973	161 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 301	309 866

Not 10, Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank Hypotek	275214077-8	1,25%	2021 06 23	1 246 875
Swedbank Hypotek	285061526-7	1,46%	2020 08 25	8 100 000
Swedbank Hypotek	285061525-9	f n 1,36%	Rörlig ränta	11 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8	1,03%	2021 08 25	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5	.0,83%	2023 09 23	11 900 000
Summa skulder till kreditinstitut				48 146 875

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 247 500 kr. Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden om 5 år uppgå till 46 897 500 kr

Not 11, Övriga skulder

Moms	4 876	7 882
	4 876	7 882

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter	391 455	289 774
Hus & Villaträdgårdar	0	11 347
Fortum El	45 800	57 781
Fjärrvärme	192 325	204 584
Tvättbjörn	0	1 316
Veolia	0	1 019
Avfall	22 363	0
Upplupna utgiftsräntor	85 543	61 701
Revision	18 000	17 000
	755 486	644 522

Brf Kråkskär

Org nr 716417-8142

sid 14 (14)

Not 13, Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

49 430 000

49 430 000

Underskrift Styrelsen

26/5 2020



Åke Fernrot



Tobias Simonsson



Leif Ljungström



Roland Lundin



Mats Nyberg



Lars Åke Henriksson
HSB Representant

Revisorspåteckning

2020-06-04



Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

Av HSB Riksförbund utsedd revisor