

# Årsredovisning 2020

BRF Kryckan 8



PR-  
ER 42 VA  
VM

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>11</b>

FR  
ER  
UM  
P+1  
DU

Styrelsen för BRF Kryckan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kryckan 8 bildades 2006. Den 3 oktober 2008 förvärvades fastigheten Kryckan 8 i Stockholm som består av tre flerbostadshus om totalt 49 lägenheter med adress Schlytersvägen 41, 43 och 45, Hägersten. Fastigheterna byggdes år 1947.

Fastigheternas totala area enligt ekonomisk plan är:

Tomtarea 3 979 kvm  
Bostadsarea 2 643 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

### Lägenheter och lokaler

Nedan specificeras innehavet av lägenheter och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
49	lägenheter	2 643 kvm
6	1 rok	
20	2 rok	
22	3 rok	
1	4 rok	
5	lokaler	384 kvm

Till föreningens fastigheter hör två parkeringsplatser. Den ena ingår i lokal 9001 och den andra är uthyrd till MLT.

Fyra (4) av lägenheterna är hyresrätter.

### Styrelse

Efter föreningsstämmans beslut 2019 och styrelsens konstituerande styrelsemöte har styrelsen för Brf Kryckan 8 haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Period</u>	<u>Roll</u>
Erik Lundkvist	2020-2022	ordförande
Johan Hansson	2019-2021	ledamot
Vedrana Milosevic	2020-2022	ledamot
Pelle Höök	2020-2021	ledamot
Fredrik Roeraade	2019-2021	ledamot
Anton Alverbäck	2020-2022	suppleant
Malin Korkeasalo	2020-2022	suppleant
Belinda Salo Dyfverman	2019-2021	suppleant

9

ER  
JH  
VM  
K4

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden och deltagit i ett antal möten med Storholmen och entreprenörer.

#### Revisorer

Revisorer under verksamhetsåret har varit Per Engzell, revisor, och Engzell Revision AB, suppleant.

#### Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Rickard Berggren, Eric Blomdahl och Anders Gawell.

#### Lägenhetsärenden

Under året har nio (9) överlåtelse skett i föreningen. Fyra (4) andrahandsuthyrningar har godkänts varav en uthyrning gällde en av hyresrätterna.

#### Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2020 skötts av Storholmen Förvaltning AB.

#### Viktiga händelser under året

- Föreningen har haft en gemensam städdag. På städdagen har fokus varit på att rensa gemensamma utrymmen samt trädgårdsarbete.
- Arbeta med att förbättra utomhusbelysningen startades.
- Dräneringsbehov för hus 43 och hus 45 utreddes.
- Byte av serviceleverantör till Exergi för övervakning och underhåll av värmesystemet.
- Utemiljön kompletterades med sandlåda för barn och nya utemöbler.
- Tillsyn av hyresrätterna utfördes.
- Omfattande uppdatering av underhållsplan samt byte av format på den.
- Fortsatt arbete med att återställa skyddsrum efter nedslag vid besiktning av MSB 2019.

#### Tilltänkta arbeten 2021

- Slutföra arbete med ny utomhusbelysning.
- Slutföra arbete med att återställa skyddsrum.
- Ta beslut om att vi ska dra in fiber i lägenheterna eller ej (och beroende på beslut påbörja arbetet med installation).
- Uppdatera energideklarationen.
- Åtgärda brister i hyresrätter efter utförd tillsyn.
- Åtgärda brister i den del av skyddsrum i 43:an som har plastmatta.

#### Årsavgiften

Under 2020 skedde ingen justering av årsavgiften. Föreningen har för avsikt att hålla avgifterna oförändrade under 2021.

A

FJK PH  
EL  
UM

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	2 537	2 508	2 471	2 440	2 433
Driftnetto	233	423	374	55	527
Resultat efter finansnetto	-2 101	-1 899	-2 007	-2 340	-1 830
Balansomslutning	68 271	70 430	69 923	71 844	75 002
Soliditet (%)*	73	73	73	74	74

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 643 kvm bostäder och 392 kvm lokaler vilket blir 3 035 kvm totalyta.

\*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	53 462 456	10 459 140	760 000	-11 074 324	-1 899 353	<b>51 707 919</b>
Upplåtelse av bostadsrätt						
Avsättning yttre Underhållsfond			252 000	-252 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat				-1 899 353	1 899 353	<b>0</b>
Årets resultat					-2 100 720	<b>-2 100 720</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 462 456</b>	<b>10 459 140</b>	<b>1 012 000</b>	<b>-13 225 677</b>	<b>-2 100 720</b>	<b>49 607 199</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 225 677
Årets resultat	-2 100 720
	<b>-15 326 397</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	82 500
I ny räkning överföres	-15 408 897
	<b>-15 326 397</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

A

FR PH  
VM

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		2 536 531	2 508 049
Övriga intäkter		37 077	51 637
Erhållna ersättningar		71 412	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 645 020</b>	<b>2 559 686</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 687 532	-1 565 353
Förvaltningskostnader		-529 367	-347 254
Fastighetsskatt/-avgift		-86 371	-83 824
Personalkostnader och arvoden	2	-79 293	-75 217
Föreningens övriga kostnader		-28 972	-64 645
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 411 535</b>	<b>-2 136 293</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>233 485</b>	<b>423 393</b>
<b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 082 646	-2 046 199
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>-1 849 161</b>	<b>-1 622 806</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 617	-276 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 559</b>	<b>-276 547</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 100 720</b>	<b>-1 899 353</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 100 720</b>	<b>-1 899 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 100 720</b>	<b>-1 899 353</b>

PH  
EP  
VM

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	66 009 837	67 781 602
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2	13
Övriga fordringar		882	882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 880	83 766
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 764</b>	<b>84 661</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 169 059</b>	<b>2 563 461</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 260 823</b>	<b>2 648 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 270 660</b>	<b>70 429 724</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JM" and "PH".

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 921 596	63 921 596
Fond för yttre underhåll		1 012 000	760 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 933 596</b>	<b>64 681 596</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-13 225 677	-11 074 324
Årets resultat		-2 100 720	-1 899 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 326 397</b>	<b>-12 973 677</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 607 199</b>	<b>51 707 919</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	18 004 539	18 004 538
Övriga skulder		30 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 034 539</b>	<b>18 034 538</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		331 956	404 878
Aktuella skatteskulder		9 536	3 347
Övriga skulder		122	13 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 308	265 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>628 922</b>	<b>687 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 270 660</b>	<b>70 429 723</b>

ER PH  
VM 4



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

M

VM  
ER  
PH

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	1,35	2022-06-30	8 004 539	8 004 539
Danske Bank	1,11	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	1,60	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
			<b>18 004 539</b>	<b>18 004 539</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 mkr.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 600 000	19 600 000
Varav obelånade	0	0
	<b>19 600 000</b>	<b>19 600 000</b>

19

FR  
VM  
TH

Stockholm 2021-04-26



Erik Lundkvist  
Ordförande



Johan Hansson  
Ledamot



Per-Erik Höök  
Ledamot



Vedrana Milosevic  
Ledamot



Fredrik Roeraade  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

ER 41