

Brf Krysantemum i Hässelby


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Krysantemum
769629-7378

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature on the left and several smaller initials on the right.

Styrelsen för Brf Krysanterum i Hässelby (769629-7378) 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 2014-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Krysanterum 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sällhetsvägen 26-68 och Sällhetsvägen 33-75. Krysanterum 3 byggdes år 2016. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	3 861
14	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Robin Dubitzkij	Ordförande
Sebastian Törnlund	Ledamot
Charlotte Ahlstrand	Ledamot
Evelina Hertz	Ledamot
Tatjana Kotomina	Ledamot, t.o.m. 2020-10-31

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotte Ahlstrand och Evelina Hertz.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Christensson, från Sonora Revision, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Charlotte Lannebjer och Evelina Hertz.

ST 20
GN
A

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Inga större underhåll har skett tidigare år.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Framtagande av underhållsplan

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 79 st. Under året har 12 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 79 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våren 2019 genomfördes en statusbesiktning av Kalle Nordlund Bygg & Besiktning AB. Då upptäcktes problem med taken. Efter reklamation uppgav entreprenören att felen åtgärdats. På grund av sjukdom, väderomslag och covid-19 sköts återbesiktning upp men genomfördes 2020. Styrelsen väntar på resultatet från denna.

Twisten med entreprenören Ostby fortsätter, där föreningen får hjälp av ombud via HBY Klöv AB att driva frågan om åtgärd för läckande förråd, spruckna glas samt trasiga köldbryggor.

2019 mottog föreningen en uppsägning av en bostadsrätt i föreningen. Bostadsrätten övergick enligt bostadsrättslagen till föreningen. Föreningen har anlitat ett juridiskt ombud för att hantera denna uppsägning. Föreningen ingick ett överlåtelseavtal av den aktuella bostadsrätten under hösten 2019 och de nya bostadsrättsinnehavarna tillträdde i början av 2020. Föreningen har därefter stämts av den före detta bostadsrättshavaren avseende vad som kan anses vara skälig ersättning vid denna uppsägning. Denna tvist hanteras av ett juridiskt ombud, vald av styrelsen. Det juridiska ombudet företrädde föreningen vid en muntlig förberedelse i Solna tingsrätt i maj 2020. Sedan dess har föreningen via ombudet lämnat ett förlikningsbud till den före detta bostadsrättsinnehavaren, som har valt att tacka nej till det. Styrelsen har i samråd med det juridiska ombudet beslutat att inte gå med på motpartens motkrav i en förlikning, då det inte kan ses som det bästa för föreningen. Om inte en förlikning kan komma till stånd väntas en huvudförhandling i Solna tingsrätt, datum är dock inte satt.

Styrelsen har påbörjat arbetet med underhållsplanering, något som fortsätter nästa verksamhetsår. Fokus för nästa år kommer i övrigt vara de garantier som går ut och eventuella reklamationer till följd av det.

Föreningen har genomfört två gemensamma städdagar under året, en på våren och en på hösten.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'ES'.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning (tkr)	2 284	2 258	1 865	1 543
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 194	-1 710	-1 315	-1 264
Soliditet (%)	74,1	73,7	74,2	74,3

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	139 995 000	2 780 000	-	-2 690 550	-1 710 296	138 374 154
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-1 710 296	1 710 296	
Årets resultat					-1 193 815	-1 193 814
Belopp vid årets utg	139 995 000	2 780 000	-	-4 400 846	-1 193 815	137 180 340
			142 775 000	-5 594 660		137 180 340

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-4 400 846
Årets resultat	-1 193 814
Totalt	-5 594 660

Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 594 660
Totalt	-5 594 660

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

80

20

GA

617

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	2 283 978	2 257 689
Övriga rörelseintäkter	3	48 573	28 886
		<u>2 332 551</u>	<u>2 286 575</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-886 716	-1 300 841
Övriga externa kostnader	5	-19 711	-21 171
Personalkostnader	6	-65 709	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 011 416	-2 011 416
Rörelseresultat		<u>-651 001</u>	<u>-1 107 963</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		644	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 458	-602 363
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 193 815</u>	<u>-1 710 296</u>
Resultat före skatt		<u>-1 193 815</u>	<u>-1 710 296</u>
Årets resultat		<u>-1 193 815</u>	<u>-1 710 296</u>

55 20 60

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	179 969 809	181 981 225
		<u>179 969 809</u>	<u>181 981 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>179 969 809</u>	<u>181 981 225</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	19 992
Övriga fordringar	8	2 271 866	2 838 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 554	35 969
		<u>2 308 420</u>	<u>2 894 709</u>
Kassa och bank	10	2 966 512	2 776 997
Summa omsättningstillgångar		<u>5 274 932</u>	<u>5 671 706</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>185 244 741</u>	<u>187 652 931</u>

ST
20
an
BT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 995 000	139 995 000
Upplåtelseavgifter		2 780 000	2 780 000
		<u>142 775 000</u>	<u>142 775 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 400 846	-2 690 550
Årets resultat		-1 193 815	-1 710 296
		<u>-5 594 661</u>	<u>-4 400 846</u>
Summa eget kapital		<u>137 180 339</u>	<u>138 374 154</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 366 750	45 366 750
		<u>45 366 750</u>	<u>45 366 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 916	380 272
Övriga kortfristiga skulder	12	2 560 306	3 376 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	133 430	154 852
		<u>2 697 652</u>	<u>3 912 027</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>185 244 741</u>	<u>187 652 931</u>

ST
EN
20

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är fördelad på följande komponenter:

<i>Komponent</i>	<i>Fördelning, %</i>	<i>Avskrivningstid, år</i>
Stomme & grund	30	100
Stomkompletteringar/innerväggar	19	50
Yttertak	2	50
Fasad	5	50
Fönster, yttre	3	50
Ventilation	2	30
Inre ytskikt - BRF-innehavarnas eget ansvar	26	-
Installationer utom bergvärme	7	50
Restpost	6	50
	100	

SD

BO

EM

CS

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.

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.

SS
OO
EN

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 252 478	2 223 048
Hyror	31 500	34 641
Summa	2 283 978	2 257 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	11 525	14 852
Övriga intäkter	37 048	14 034
Summa	48 573	28 886

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	167 950
Försäkringspremie	60 618	53 277
Samfällighet	259 481	352 544
Värmerabatt, hyresavi	442 940	438 013
Fastighetsavgift bostäder	-	158 400
Övriga fastighetskostnader	300	600
Kabel-tv/Bredband/IT	54 258	54 030
Förvaltningsarvode ekonomi	50 102	48 751
Panter och överlåtelse	9 755	15 113
Övriga externa tjänster	9 262	12 163
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	886 716	1 300 841

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	1 211	2 421
Revisionarvode	18 500	18 750
Summa	19 711	21 171

ST
EN
CA

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	49 999	46 500
Sociala kostnader	15 710	14 610
Totalt	65 709	61 110

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	155 170 522	155 170 522
-Tomater och obebyggda markområden	25 888 764	25 888 764
-Markanläggningar	6 956 394	6 956 394
	<u>188 015 680</u>	<u>188 015 680</u>
-Vid årets början	-6 034 455	-4 023 038
-Årets avskrivning enligt plan	-2 011 416	-2 011 417
	<u>-8 045 871</u>	<u>-6 034 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	179 969 809	181 981 225
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 916 000	47 916 000
Mark	34 320 000	34 320 000
	<u>82 236 000</u>	<u>82 236 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar på entreprenörer	1 573 338	1 793 511
Fordringar Samfällighet	176 821	33 102
Fordringar HBY Klöv	495 604	886 032
Fordringar leverantörer	26 070	126 070
Skattekonto	33	33
Summa	2 271 866	2 838 748

ST
EN A

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Parkeringsintäkter	2 085	3 521
Kabel-tv och bredband	13 602	13 564
Fastighetsförsäkring	20 867	18 884
Summa	36 554	35 969

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 966 512	2 776 997
Summa	2 966 512	2 776 997

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB Bolån	2025-06-28	0,80%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2023-06-28	0,58%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2022-05-28	1,74%	15 366 750	-	15 366 750
			45 366 750		45 366 750
Varav långfristig del			45 026 499		15 366 750
Varav kortfristig del			340 251		30 000 000
Kommande års planerade amortering är			340 251		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till entreprenör	495 604	886 032
Skuld HBY Klöv	1 573 338	1 793 511
Skulder till leverantörer	491 364	491 364
Pågående försäljning bostad	-	205 576
Påminnelseavgifter	-	420
Summa	2 560 306	3 376 903

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	109 983	114 396
Upplupna utgiftsräntor	2 635	3 343
Upplupna pant/överlåtelseavgifter	-	15 113
Upplupet revisionsarvode	20 812	22 000
Summa	133 430	154 852

SO

AO

GA

EM

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	45 366 750	45 366 750
Totalt	45 366 750	45 366 750

Not 15 Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har börjat amortera på lånen efter räkenskapsårets slut.

Handwritten initials and marks, including a large 'S', 'AN', and other scribbles.

Underskrifter

Stockholm 2021 - -

Robin Dubitzkij
Ordförande



Charlotte Ahlstrand



Evelina Lindvall Hertz



Sebastian Törnlund



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - -

Michael Christensson
Sonora Revision



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-

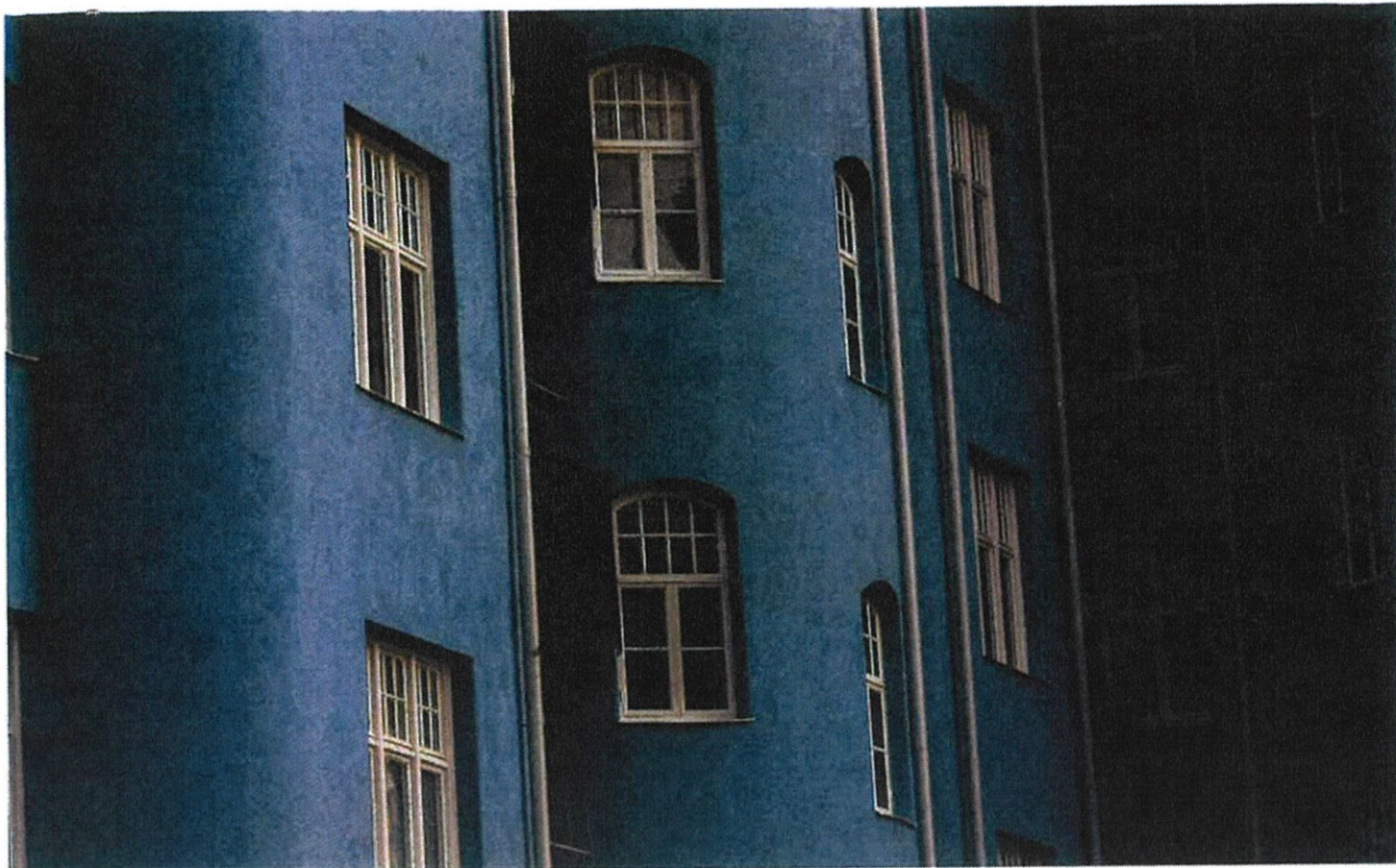
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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 pantar* 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.