

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Krysstaket 6
769612-5215

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Styrelsen för Brf Krysstaket 6 (769612-5215) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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 2005-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Krysstaket 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Skebokvarnsvägen 87,93-99. Krysstaket 6 byggdes år 1954. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	Lägenheter, bostadsrätt	1 900
2	Lägenheter, hyresrätt	123
5	Lokaler, hyresrätt	121
4	Antal p-platser	
6	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-22. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexander Peters	Ordförande
Anna Bengtsson	Suppleant
Anna Von Bothmer	Kassör
Gunilla Mattsson	Suppleant
Karolina Pahlén	Ledamot
Lina Agnemar	Kassör
Lisa Arlasjö	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Alexander Peters, Anna Von Bothmer, Karolina Pahlén, Lina Agnemar och Lisa Arlasjö.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Benny Johansson och Joachim Ljunglöf.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021–2022	Lagning av golv, dränering av yttervägg samt återuppbyggnad av förråd.
2019	Byte av fläktsystem
2019	Insättning av ventiler i portarna
2016	Underhåll av tak
2016	Rensning av ventilation.
2013	Byte av luftventiler
2012	Renovering av stuprör
2010	Tilläggsisolering vind

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–2023	Införa sopsortering av matavfall
2022–2023	Filmning av rör och avlopp för att undersöka eventuella läckage
2024	Renovera fönster/nya fönster

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-04-01 med 1 procent.

Under nästa år planerar föreningen en höjning med 1 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Insatser/Kapitaltillskott

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt, lägenheten har upplåtits för 2 400 000 kr.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Energbevakning AB
Lokalvård	Melins städ i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt under 2021.

Ett större arbete i källaren i port 87 påbörjades i slutet av september 2021. Och pågår fortfarande, april 2022. Det har varit marksättningar under den byggnaden vilket påverkat källaren. Underlaget hade spolats bort och betongplattan hängde i luften på ett område på ca 40m2 och skulle så småningom rasat in.

Resten av byggnaden har dock varit stabil och säker. Anledningen har varit en kombination av dålig dränering och gamla rör som läckt.

Byggnaden har nu dränerats för att undvika sättningsskador i framtiden. Rören under mark har bytts ut. Och i lokalerna ska en relining göras. Betongplattan och innerväggar har rivits ner, underlaget byggts upp och en ny platta har gjutits. Och källaren är nu säker igen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 806	1 855	1834	1783
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 253	-381	-344	-642
Soliditet (%)	35	33	34	34

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	12 915 528	4 193 620	100 242	-5 373 318	-381 206	11 454 866
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-57 031	57 031		
Balanseras i ny räkning				-381 206	381 206	
	-	2 400 000				2 400 000
Årets resultat					-2 253 322	-2 253 322
Belopp vid årets utgång	12 915 528	6 593 620	43 211	-5 697 493	-2 253 322	11 601 544

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 697 493
Årets resultat	-2 253 322
Totalt	-7 950 815
Avsättning till yttre fond	100 242
Uttag ur yttre fond	-43 211
Balanseras i ny räkning	-8 007 846
Summa	-7 950 815

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 806 290	1 854 935
Övriga rörelseintäkter		11 997	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 818 287</u>	<u>1 854 935</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 102 513	-1 329 185
Övriga externa kostnader	4	-119 207	-30 776
Personalkostnader och arvoden	5	-45 840	-36 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 480	-497 480
Summa rörelsekostnader		<u>-3 765 040</u>	<u>-1 894 013</u>
Rörelseresultat		<u>-1 946 753</u>	<u>-39 078</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		77 990	74 445
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 652	-416 607
Summa finansiella poster		<u>-306 569</u>	<u>-342 128</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 253 322</u>	<u>-381 206</u>
Resultat före skatt		<u>-2 253 322</u>	<u>-381 206</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 253 322</u>	<u>-381 206</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 966 784	31 464 264
Summa materiella anläggningstillgångar		30 966 784	31 464 264
Summa anläggningstillgångar		30 966 784	31 464 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 452	5 508
Övriga fordringar	7	733 814	617 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 370	88 110
Summa kortfristiga fordringar		878 636	710 706
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	824 076	2 224 076
Summa kassa och bank		824 076	2 224 076
Summa omsättningstillgångar		2 002 712	3 234 782
SUMMA TILLGÅNGAR		32 969 496	34 699 046

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 509 148	17 109 148
Fond för yttre underhåll		43 211	100 242
Summa bundet eget kapital		19 552 359	17 209 390
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 697 493	-5 373 318
Årets resultat		-2 253 322	-381 206
Summa ansamlad förlust		-7 950 815	-5 754 524
Summa eget kapital		11 601 544	11 454 866
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 829 496	15 149 496
Summa långfristiga skulder		19 829 496	15 149 496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		60 000	7 717 838
Leverantörsskulder		1 144 201	63 015
Skatteskulder		4 319	7 595
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 436	295 736
Summa kortfristiga skulder		1 538 456	8 094 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 969 496	34 699 046

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 20,6 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	1,0	(1,0)
Stambyte	2,0	(2,0)
Fönsterrenovering	5,0	(5,0)
Tilläggsisolering vind	5,0	(5,0)
Markanläggning	6,67	(6,67)
Byte Ytterportar	3,33	(3,33)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 506 324	1 483 345
Hyror	294 702	359 514
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 236	12 059
Övriga hyresintäkter	28	17
	1 806 290	1 854 935

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	51 329	45 112
Städning	40 759	31 069
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 251	9 063
Trädgårdsskötsel	49 589	45 632
Snöröjning	70 911	11 936
Reparationer	357 144	105 646
El	41 476	46 257
Uppvärmning	437 296	390 204
Vatten	65 205	60 919
Sophämtning	42 432	44 166
Försäkringspremie	60 570	52 444
Tomträttsavgäld	104 000	104 000
Fastighetsavgift bostäder	48 147	47 157
Fastighetsskatt lokaler	8 140	8 140
Övriga fastighetskostnader	3 786	2 517
Kabel-tv/Bredband/IT	6 228	45 384
Förvaltningsarvode ekonomi	87 712	84 812
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		1 236
Panter och överlåtelser	8 331	8 869
Juridiska åtgärder		16 800
Övriga externa tjänster	12 339	10 549
	1 504 645	1 171 912
Underhåll		
Bostäder	281 183	
Gemensamma utrymmen		157 273
Byggnad	1 293 960	
Tak	22 725	
	3 102 513	1 329 185
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 102 513	1 329 185

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	645	401
Annonser/Reklam	2 690	
Konsultarvode	98 372	13 125
Revisionarvode	17 500	17 250
Summa	119 207	30 776

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	10 840	1 572
	45 840	36 572

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 839 880	25 839 880
-Ombyggnad	10 794 598	10 794 598
-Markanläggning	53 375	53 375
	36 687 853	36 687 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 223 589	-4 726 109
-Årets avskrivning enligt plan	-497 480	-497 480
	-5 721 069	-5 223 589
Redovisat värde vid årets slut	30 966 784	31 464 264

Taxeringsvärde

Byggnader	19 592 000	19 592 000
Mark	13 822 000	13 822 000
	33 414 000	33 414 000
Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	814 000	814 000
	33 414 000	33 414 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021	2020
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	733 443	615 604
Skattekonto	371	1 484
	<u>733 814</u>	<u>617 088</u>

Not 8 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto	824 076	2 224 076
Summa	<u>824 076</u>	<u>2 224 076</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	2,48%	3 510 000		4 800 000
Stadshypotek	2023-12-01	1,94%	4 928 976		4 928 976
Stadshypotek	2024-09-01	1,62%	2 000 000		2 716 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,36%	2 716 000		2 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,19%	1 934 520		2 917 838
Stadshypotek	2026-09-01	1,18%	4 800 000		3 570 000
Stadshypotek					1 934 520
			<u>19 889 496</u>		<u>22 867 334</u>
Kortfristig del			-60 000		-7 717 838
			<u>19 829 496</u>		<u>15 149 496</u>

Skulden om 5 år beräknas uppgå till 19 589 496 kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 029 000	25 029 000
Summa ställda säkerheter	<u>25 029 000</u>	<u>25 029 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2022-

Anna Von Bothmer

Alexander Peters

Lina Agnemar

Lisa Arlasjö

Karolina Pahlén

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Joakim Häll
BoRevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LINA AGNEMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19761115xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2022-05-17 07:25:44 UTC



KAROLINA PAHLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19790922xxxx

IP: 130.242.xxx.xxx

2022-05-17 07:38:04 UTC



Gerhard Alexander Peters

Styrelseledamot

Serienummer: 19921016xxxx

IP: 217.31.xxx.xxx

2022-05-17 07:40:08 UTC



Anna Emily von Bothmer

Styrelseledamot

Serienummer: 19760204xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2022-05-17 09:03:50 UTC



LISA ARLASJÖ

Styrelseledamot

Serienummer: 19880304xxxx

IP: 213.21.xxx.xxx

2022-05-17 09:43:46 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-17 09:49:34 UTC



Penneo dokumentnyckel: LWXUQ-XPLCW-5QTY6-KH76Y-1W824-VZVHT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>