

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2011-04-14 fastigheten Krassen 14 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 32 051 370 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Styrelseledamöter:

Alexander Almonte

Marcus Fredman

Jeanette Woiski

Johan Liljeroth

Suppleant:

Jenny Grapengiesser

Sammanträden:

Föreningsstämma hölls den 23 maj 2017 och extra stämma hölls den 27 september 2017. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Berit Holmgren.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Krassen 14 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 312 kvadratmeter. Fastigheten består av 18 st bostadslägenheter samt 6 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 237 kvadratmeter och lokalytan till 472 kvadratmeter, totalt 1 709 kvadratmeter.

Byggnaden uppfördes 1935 och stamreoverad 1983.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2011-04-14 fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 166 150 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2017 uppgår till 24 370 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	12 400 000	9 200 000	21 600 000
Lokaler	1 885 000	885 000	2 770 000
Summa	14 285 000	10 085 000	24 370 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källarlokal Lötmogatan 5 uppsagd, utannonserad och uthyrd på nytt.

Renovering av källarlokal Lötmogatan 5 (om målning, ny toalett och byte av köksavlopp).

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

Ny dörr insatt till föreningslokalen.
Omförhandling hyresavtal med Mytilene AB, hyreshöjning accepterad samt ny dörr insatt till lokalen.
Tre offerter för fasadrenovering intagna.
Värmerådgivningsmöte och funktionskontroll av undercentralen med Fortum.
Toalett i föreningslokal reparerad.
Tre offerter för trapphusmålning intagna.
Balkongbygge mot gården till lägenhet 122.
Vattenutkastare lagad på övre gården.
Vårstädning med korvgrillning.
Föreningsstämma.
Överlämningsmöte med Marie Bagley och Catharina Westerlund till nya styrelsen.
Omförhandling hyresavtal Vekold AB, hyreshöjning accepterad.
Gårdslokal uppsagd och utannonserad på nytt.
Inspektion av tak och taksäkerhet.
Extra föreningsstämma.
Beställning av nya kopior av fastighetsnycklar till styrelsen.
Provmålning av kulörförslag för omröstning bland medlemmarna inför trapphusmålning.
Ommålning av trapphus och dörrar.
Flytt av trappräcke på gården för minskad inbrottsrisk.
Fuktbesiktning av krypgrund Lötmgatan 5 samt utredning av råttbekämpning med Anticimex.
Inköp nya redskap till trädgården.
Höststädning med städning även av cykel- och barnvagnsrum.
Ny bokningstavla samt låsbyte till tvättstugan.
Stortömning av skräp och bråte från alla vindar och källare.
Lagad golvplatta i trapphus Lötmgatan 5.
Tre offerter för underhållsplan intagna.
Nya dörrskyltar till alla medlemmar som julklapp.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 28 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 28.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 279 327	1 301 482	1 238 750	1 173 580
Resultat efter finansiella poster	-294 942	-77 913	-222 198	-393 185
Soliditet (%)	80,92	80,76	80,78	80,66
Balansomslutning	33 873 947	34 302 427	34 371 996	34 186 780
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 984	4 984	4 984	4 987
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,98	1,48	2,32	3,29
Årsavgift per kvm	653	653	653	649

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 036 950	1 603 837	342 954	-1 277 787
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering yttre fond			73 110	-73 110
Årets resultat				-294 942
Belopp vid årets utgång	27 036 950	1 603 837	416 064	-1 645 839

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 350 897
Årets resultat	<u>-294 942</u>
	-1 645 839

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	73 110
Balanseras i ny räkning	<u>-1 718 949</u>
	-1 645 839

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 279 327	1 301 482
Övriga rörelseintäkter		7 659	64 737
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 286 986</u>	<u>1 366 219</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 087 074	-923 023
Personalkostnader		-65 119	-60 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-368 979	-368 979
Summa rörelsekostnader		<u>-1 521 172</u>	<u>-1 352 162</u>
Rörelseresultat		-234 186	14 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 926	-92 127
Summa finansiella poster		<u>-60 756</u>	<u>-91 970</u>
Resultat efter finansiella poster		-294 942	-77 913
Resultat före skatt		-294 942	-77 913
Årets resultat		<u>-294 942</u>	<u>-77 913</u>

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		27 036 950	27 036 950
Upplåtelseavgifter		1 603 837	1 603 837
Fond för yttre underhåll		416 064	342 954
Summa bundet eget kapital		29 056 851	28 983 741

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 350 897	-1 199 874
Årets resultat		-294 942	-77 913
Summa fritt eget kapital		-1 645 839	-1 277 787

Summa eget kapital

	27 411 012	27 705 954
--	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 166 150	6 166 150
Summa långfristiga skulder		6 166 150	6 166 150

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		56 234	63 220
Skatteskulder		51 205	50 451
Övriga skulder		64 422	65 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	124 924	250 961
Summa kortfristiga skulder		296 785	430 323

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	33 873 947	34 302 427
--	-------------------	-------------------

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Standardförbättringar och balkonger	50
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler momspl	445 036	475 400
Hysesintäkter lokaler momsfri	55 235	72 628
Årsavgifter bostäder	808 308	808 308
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-45 000	-71 250
Fastigh. skatt lokal momspl.	15 748	16 396
	<hr/> 1 279 327	<hr/> 1 301 482

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Tomträttsavgäld/arrende	126 875	126 700
Elavgifter för belysning	53 654	52 767
Uppvärmning	232 208	232 126
Sophantering/Renhållning	13 369	11 290
Vatten och avlopp	43 118	41 022
Hissar service	7 509	3 938
Lokalvård	48 150	47 275
Snöröjning	5 031	5 000
Rep/underhåll av fastighet	335 311	159 284
Fastighetsskatt	51 370	50 524
Fastighetsförsäkringar	30 919	29 548
Förbrukningsinventarier	0	23 586
Trädgårdskostnader	1 667	12 138
Förbrukningsmaterial	9 985	11 073
Övriga resekostnader	1 049	1 888
Möteskostnader	4 603	5 406
Kontorsmateriel	957	32
KabelTV	5 152	5 165
Datakommunikation	9 802	9 707
Postbefordran	205	200
Revisionsarvoden	24 300	23 593
Redovisningstjänster	43 374	37 757
Teknisk förvaltning	35 081	29 033
Bankkostnader	2 443	2 438
Övriga externa tjänster	0	925
Tidningar/tidskrifter/facklitt	600	608
Mätningkostnader	343	0
	<hr/> 1 087 075	<hr/> 923 023

Noter till balansräkningen

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 279 666	34 279 666
	Utgående anskaffningsvärden	34 279 666	34 279 666
	Ingående avskrivningar	-1 282 892	-917 813
	Årets avskrivningar	-365 079	-365 079
	Utgående avskrivningar	-1 647 971	-1 282 892
	Redovisat värde	32 631 695	32 996 774

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 996	77 996
	Utgående anskaffningsvärden	77 996	77 996
	Ingående avskrivningar	-23 400	-19 500
	Årets avskrivningar	-3 900	-3 900
	Utgående avskrivningar	-27 300	-23 400
	Redovisat värde	50 696	54 596

Not 6	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	8 854	8 397
	Förutbetald tomträttsavgäld	31 850	31 675
	Förutbetald kabel-TV	1 319	1 352
	Förutbetald datakommunikation	2 391	2 391
	Förutbetald redovisningstjänst	2 574	2 531
		46 988	46 346

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31
	Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:	
	Lån 1: 1 750 000 är placerat till en ränta på 0,95 %	
	Lånet löper utan amortering	
	Lån 2: 2 000 000 är placerat till en rörlig ränta på 0,78 % per 2017-12-31	
	Lånet löper utan amortering	
	Lån 3: 2 000 000 är placerat till en fast ränta på 0,83 % fram till 2018-04-28	
	Lånet löper utan amortering	
	Lån 4: 416 150 är placerat till en fast ränta på 1,08 % fram till 2018-02-28	
	Lånet löper utan amortering	

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	59 114	184 377
	Fortum el	8 000	8 455
	Fortum värme	30 000	34 729
	Beräknat revisionsarvode	23 150	22 000
	Fastighetsskötsel	3 163	0
	Upplupna räntor lån	1 497	1 400
		124 924	250 961

Övriga noter

Brf Krassen 14

Org.nr. 769620-1008

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 175 000	6 175 000
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 6 175 000	<hr/> 6 175 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Hägersten

Alexander Almonte

Jeanette Woiski

Johan Liljeroth

Marcus Fredman

Min revisionsberättelse har lämnats den

Berit Holmgren
Godkänd revisor