

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1 och GA 3. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar GA 1 sopsug andel 1.33% och GA 3 infartsväg 36,6%.

Styrelsen

Åsa Elinor Feuer	Ordförande	Fr.o.m. Juni 2020
Jenny Kristina Bäckman	Ledamot	
Peter Danielsson	Ledamot	Fr.o.m. Juni 2020
Edwin Frederick Mungai	Ledamot	
Disa Johanna Norén	Ledamot	Fr.o.m. Juni 2020
Carl Anders Viberg	Ledamot	
Helena Kristina Wickman	Ledamot	Fr.o.m. Juni 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jenny Kristina Bäckman, Peter Danielsson, Åsa Elinor Feuer, Edwin Frederick Mungai, Disa Johanna Norén, Carl Anders Viberg och Helena Kristina Wickman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jens Forneng

Ordinarie Extern

LR Revision AB

Valberedning

Johan Haag

Miriam Hamza

Caroline Aderman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Krukomakaren 11	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 768 m², varav 3 633 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK & Ventilationsrengöring	2020
Torktumlare	2020
Byte av två ytterdörrar	2020
Byte av fläkt i en fastighet	2020
Renovering av tvättstuga	2019
Renovering av tvättmaskiner	2017
Byte av fläktar i två fastigheter	2017
Renovering och målning av portar och skärmtak	2016
Nya balkonger	2014
Fönsterrenovering och målning av fönster	2014
OVK	2010 - 2013
Nya balkonger	2009
Trapphusmålning	2006 - 2007
Omläggning av tak	2003
Byte av maskiner i tvättstuga	2003
Rörstambyte	2001 - 2002
Elstambyte	2001 - 2002
Fönsterrenovering	2001

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

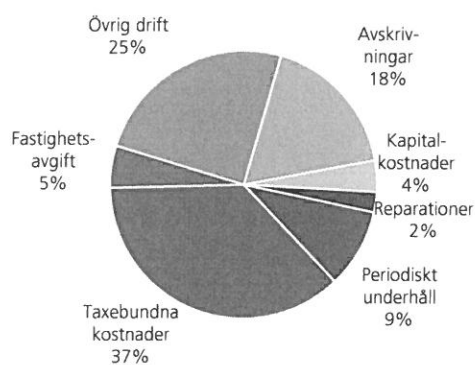
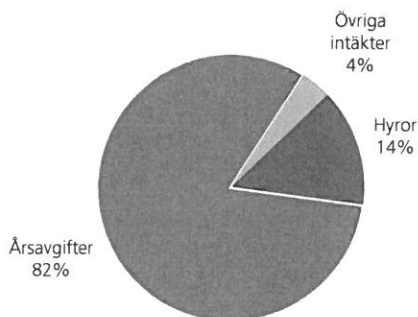
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Canal Digital (och Viasat)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Etni AB
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral	AB Energiekonomi
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 450 872	5 388 129
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 311 640	3 236 596
Finansiella intäkter	81	153
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 774
Balkongfond	31 680	31 680
Ökning av kortfristiga skulder	76 404	0
	3 419 805	3 279 203
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 040 643	1 919 678
Finansiella kostnader	96 226	141 545
Ökning av kortfristiga fordringar	6 525	0
Minskning av långfristiga skulder	3 382 850	103 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 537
	5 526 244	2 216 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 344 433	6 450 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 106 439	1 062 743

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	757	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 871	1 467	3 474	2 160
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 026	1 970	2 000	2 769
Elkostnad/m ² totalyta	27	29	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	195	201	215	208
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	22	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	38	40	49
Soliditet (%)	94	89	89	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	715	716	811	659
Nettoomsättning (tkr)	3 312	3 237	3 276	3 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 633 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 969 063	0	0	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	0	0	25 196 685
Kapitaltillskott	1 664 982	0	0	1 664 982
Fond för yttre underhåll	1 949 810	353 700	0	1 596 110
Balkongfond	336 840	31 680	0	305 160
S:a bundet eget kapital	66 117 380	385 380	0	65 732 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 240 258	-353 700	715 950	-5 602 508
Årets resultat	715 277	715 277	-715 950	715 950
S:a ansamlad förlust	-4 524 981	361 577	0	-4 886 558
S:a eget kapital	61 592 400	746 957	0	60 845 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	715 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 886 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 700
summa balanserat resultat	-4 524 981

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

248 548
-4 276 433

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 311 640	3 236 596
Summa rörelseintäkter		3 311 640	3 236 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 760 967	-1 679 445
Övriga externa kostnader	Not 4	-212 397	-170 323
Personalkostnader	Not 5	-67 279	-69 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-459 576	-459 576
Summa rörelsekostnader		-2 500 219	-2 379 254
RÖRELSERESULTAT		811 421	857 342
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 226	-141 545
Summa finansiella poster		-96 145	-141 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		715 277	715 950
ÅRETS RESULTAT		715 277	715 950

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	61 449 365	61 908 940
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 449 365	61 908 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 449 365	61 908 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 485	13
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 393 743	6 504 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	8 525	0
Summa kortfristiga fordringar		4 404 753	6 504 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 404 753	6 504 667
SUMMA TILLGÅNGAR		65 854 117	68 413 607

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Kapitaltillskott		1 664 982	1 664 982
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 949 810	1 596 110
Balkongfond		336 840	305 160
Summa bundet eget kapital		66 117 380	65 732 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 240 258	-5 602 508
Årets resultat		715 277	715 950
Summa fritt eget kapital		-4 524 981	-4 886 558
SUMMA EGET KAPITAL		61 592 400	60 845 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 611 000	3 680 000
Summa långfristiga skulder		3 611 000	3 680 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	69 000	3 382 850
Leverantörsskulder		228 350	122 776
Övriga skulder		0	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	353 368	371 538
Summa kortfristiga skulder		650 718	3 888 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 854 117	68 413 607

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	143 år, 20 år	143 år, 20 år
Bredband	10 år	10 år
Balkonger	100 år, 50 år	100 år, 50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
Hyror bostäder	144 000	88 000
Hyror lokaler	198 480	180 420
Hyror parkering	132 000	136 400
Bredbandsintäkter	86 700	86 700
Avgift andrahandsuthyrning	36 854	31 451
Öresutjämning	-174	-155
	3 311 640	3 236 596

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	15 670
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 424	23 216
	Snöröjning/sandning	12 500	0
	Städning entreprenad	98 322	95 168
	Städning enligt beställning	1 940	0
	Myndighetstillsyn	14 700	0
	Gemensamma utrymmen	0	150
	Gård	2 679	249
	Serviceavtal	18 368	5 229
	Förbrukningsmateriel	0	1 513
		173 933	141 195
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 843	45 197
	Sophantering/återvinning	0	1 953
	Entré/trapphus	0	12 034
	Lås	0	6 483
	VVS	32 729	0
	Elinstallationer	4 523	2 200
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 729	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 188	6 313
	Vattenskada	0	15 494
		64 012	89 674
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	94 310	165 642
	Lås	91 258	0
	Ventilation	62 980	0
		248 548	165 642
	Taxebundna kostnader		
	El	100 355	110 560
	Värme	733 147	758 547
	Vatten	113 839	83 704
	Sophämtning/renhållning	0	5 820
	Grovsopor	7 764	10 390
		955 105	969 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 193	34 204
	Samfällighetsavgift	64 512	64 517
	Bredband	87 720	87 720
		187 425	186 441
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 944	127 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 760 967	1 679 445

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	616	0
	Juridiska åtgärder	24 029	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	15 281
	Föreningskostnader	1 501	406
	Styrelseomkostnader	919	431
	Förvaltningsarvode	148 188	145 936
	Administration	4 619	2 894
	Konsultarvode	15 150	5 375
		212 397	170 323
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 999	54 999
	Sociala kostnader	12 280	14 911
		67 279	69 910
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	234 309	234 309
	Förbättringar	225 266	225 266
		459 576	459 576
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 093 071	68 093 071
	Utgående anskaffningsvärde	68 093 071	68 093 071
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 184 130	-5 724 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 576	-459 576
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 643 706	-6 184 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 449 365	61 908 940
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 705 000	40 705 000
	Taxeringsvärde mark	77 200 000	77 200 000
		117 905 000	117 905 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	905 000	905 000
		117 905 000	117 905 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 960	200 960
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	200 960	200 960
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-200 960	-200 960
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 960	-200 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 565	19 565
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 565	19 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 565	-19 565
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 565	-19 565
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 739	6 739
	Skattefordran	42 571	47 043
	Klientmedel hos SBC	4 344 433	6 450 872
		4 393 743	6 504 654
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Serviceavtal	8 525	0
		8 525	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 596 110	1 242 410
	Reservering enligt stadgar	353 700	353 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 949 810	1 596 110

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,850 %	3 680 000	3 749 000	2022-01-12
	Löst	0,000 %	0	3 313 850	
	Summa skulder till kreditinstitut		3 680 000	7 062 850	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 000	-3 382 850	
			3 611 000	3 680 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 335 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 496 640	25 496 640

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	58 000	58 000
	Sociala avgifter	18 224	18 223
	Ränta	13 805	20 199
	Avgifter och hyror	263 339	275 116
		353 368	371 538

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal med SBC för teknisk förvaltning som sträcker sig över 3 år har ingåtts efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 3 2021



Åsa Elinor Feuer
Ordförande



Jenny Kristina Bäckman
Ledamot



Peter Danielsson
Ledamot



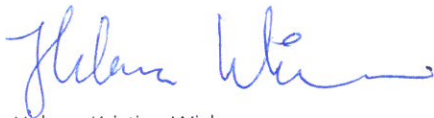
Edwin Frederick Mungai
Ledamot



Disa Johanna Norén
Ledamot



Carl Anders Viberg
Ledamot



Helena Kristina Wickman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Jens Forneng
Extern revisor