

Årsredovisning för
BRF KRANEN 13

716405-6850

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kranen 13 (716405-6850) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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 1993-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06, hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kranen 13 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Vattugatan 21A samt 21B.

Bostadsrättsföreningen Kranen byggdes år 1927.
Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	lägenheter, bostadsrätt	1116
0	lägenheter, hyresrätt	0
2	lokaler, bostadsrätt	200
0	lokaler, hyresrätt	0

På föreningens fastighet finns 4 parkeringsplatser utomhus samt 7 garageplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.
Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-25.

På stämman deltog 8 medlemmar.

På stämman behandlades godkännande av årsredovisning samt ansvarsfrihet till styrelsen, val av nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Andreas Wimmer	Ordförande
Marcus Zakrisson	Vice Ordförande
Andreas Engblom	Ledamot
Linnéa Edman	Ledamot
David Roberthson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Jansson vald vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	Fasadrenovering
2011	Injustering av samtliga element
2012	Markarbeten (ny asfalt, kantsten och gräsmatta på fastighetens främre gård).
2016	Stambyte (badrum och kök)

Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under 2019 justerade Brf Kranen 13 sina stadgar.
Detta genom att ha två extrainsatta årsmöten där de nya stadgarna röstades igenom.
Under hösten 2019 skedde det ett stopp i en av stammarna som krävde ett antal insatser med hjälp av högtrycksspolning.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st. Under året har 2st. tillkommit samt 1st. avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Inga förändringar gällande kapitaltillskott har ägt rum under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av föreningen själva.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 106	1 095	1103	856
Resultat efter fin. poster (tkr)	289	607	27	-7,7
Soliditet (%)	-7,2	-10,5	-16,9	66

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	5 459 701	-	65 637	-7 079 718	607 444	-946 936
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				607 444	-607 444	
Årets resultat					289 046	289 046
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	65 637	-6 472 274	289 046	-657 890

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 472 274
Årets resultat	289 046
Totalt	-6 183 228
Avsättning till yttre fond	81 744
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-6 264 972
Summa	-6 183 228

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 105 894	1 095 156
Övriga rörelseintäkter	3	-	334 836
Summa rörelseintäkter		1 105 894	1 429 992
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-593 138	-608 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 628	-104 628
Summa rörelsekostnader		-697 766	-712 684
Rörelseresultat		408 128	717 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 153	-109 916
Summa finansiella poster		-119 082	-109 865
Resultat efter finansiella poster		289 046	607 443
Resultat före skatt		289 046	607 443
Skatter			
Övriga skatter		-	-
Årets resultat		289 046	607 444

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 703 959	7 805 167
Inventarier, maskiner och installationer	7	15	3 435
Summa materiella anläggningstillgångar		7 703 974	7 808 602
Summa anläggningstillgångar		7 703 974	7 808 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		390	2 921
Övriga fordringar		112	6 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 666	51 790
Summa kortfristiga fordringar		54 168	61 004
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 413 731	1 141 076
Summa kassa och bank		1 413 731	1 141 076
Summa omsättningstillgångar		1 467 899	1 202 080
SUMMA TILLGÅNGAR		9 171 873	9 010 682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 459 701	5 459 701
Fond för yttre underhåll		65 637	65 637
Summa bundet eget kapital		5 525 338	5 525 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 472 274	-7 079 718
Årets resultat		289 046	607 444
Summa fritt eget kapital		-6 183 228	-6 472 274
Summa eget kapital		-657 890	-946 936
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 637 711	9 698 979
Summa långfristiga skulder		9 637 711	9 698 979
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		72 425	59 632
Leverantörsskulder		25 445	73 050
Skatteskulder		469	-
Övriga skulder		1 320	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 393	125 117
Summa kortfristiga skulder		192 052	258 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 171 873	9 010 682

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 22 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 041 689	1 039 235
Hyror	62 010	45 018
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 092	10 916
Övriga hyresintäkter	103	-13
	<u>1 105 894</u>	<u>1 095 156</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Intäkter för balkonger		334 836
Summa	<u>-</u>	<u>334 836</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	8 354	8 304
Städning	27 500	41 875
Trädgårdsskötsel	-	2 420
Reparationer	40 636	6 325
El	37 791	34 289
Uppvärmning	167 546	187 648
Vatten	-	13 736
Sophämtning	95 255	77 612
Försäkringspremie	47 039	42 761
Fastighetsavgift bostäder	33 048	32 088
Fastighetskatt lokaler	26 480	20 790
Övriga fastighetskostnader	13 918	-
Kabel-tv/Bredband/IT	19 008	21 485
Förvaltningsarvode ekonomi	63 818	47 652
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	763	500
Panter och överlåtelse	3 255	10 465
Övriga externa tjänster	8 727	23 231
	<u>593 138</u>	<u>571 181</u>
Underhåll		
Ventilation	-	36 875
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>593 138</u>	<u>608 056</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 803 606	6 803 606
-Ombyggnad	995 998	995 998
-Mark	1 435 582	1 435 582
	<u>9 235 186</u>	<u>9 235 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 430 019	-1 328 811
-Årets avskrivning enligt plan	-101 208	-101 208
	<u>-1 531 227</u>	<u>-1 430 019</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 703 959	7 805 167
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 950 000	12 365 000
Mark	13 298 000	9 514 000
	<u>27 248 000</u>	<u>21 879 000</u>
Bostäder	24 600 000	19 800 000
Lokaler	2 648 000	2 079 000
	<u>27 248 000</u>	<u>21 879 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 500	124 500
	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 065	-117 645
-Årets avskrivning enligt plan	-3 420	-3 420
	<u>-124 485</u>	<u>-121 065</u>
Redovisat värde vid årets slut	15	3 435

Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 413 731	1 141 076
Summa	1 413 731	1 141 076

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek**25		1,30%	335 000	-43 000	378 000
Stadshypotek**91		1,30%	1 190 831		1 190 831
Stadshypotek**32		0,99%	1 970 062	-4 938	1 975 000
Stadshypotek**02		0,94%	214 243	-537	214 780
Stadshypotek**58		1,28%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek**57		1,28%	2 000 000		2 000 000
			9 710 136	-48 475	9 758 611
Kortfristig del av långfristig skuld			-72 425		-59 632
			9 637 711		9 698 979

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 695 800	10 695 800
Summa ställda säkerheter	10 695 800	10 695 800

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

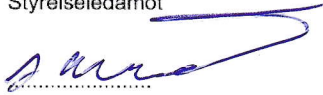
Stockholm ^{27/5} 2020



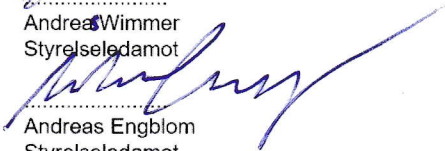
David Robertson
Styrelseledamot



Markus Zakrisson
Styrelseledamot

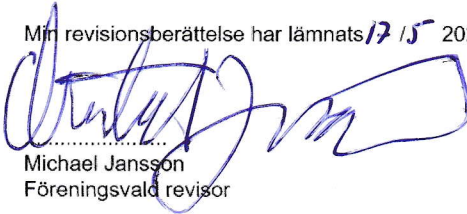


Andreas Wimmer
Styrelseledamot



Andreas Engblom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ^{17/5} 2020



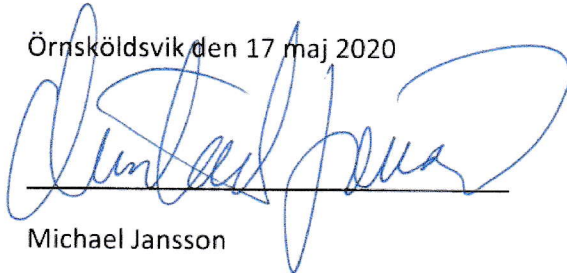
Michael Jansson
Föreningsvald revisor

REVISIONBERÄTTELSE

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Kranen 13 räkenskaper för tiden 2019-01-01 till 2019-12-31 har jag funnit dessa i god ordning intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet finns enligt min mening icke anledning till anmärkning, varför jag föreslår styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Örnsköldsvik den 17 maj 2020



Michael Jansson