

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 GA 1 sopsug andel 1.33% och GA 3 infartsväg 36,6%.

Styrelsen

Elinor Feuer	Ordförande	
Peter Danielsson	Ledamot	
Jurga Götlund	Ledamot	Från och med Maj 2021
Maud Larsen	Ledamot	Från och med Maj 2021
Edwin Frederick Mungai	Ledamot	Till och med Maj 2021
Thomas Reims	Ledamot	Från och med Maj 2021
Carl Anders Viberg	Ledamot	Till och med Maj 2021
Helena Wickman	Ledamot	
Kurt Wiklund	Ledamot	Från och med Maj 2021
Jenny Kristina Bäckman	Ledamot	Till och med Maj 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Danielsson, Elinor Feuer, Jurga Götlund, Maud Larsen, Thomas Reims, Helena Wickman och Kurt Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jens Forneng

Ordinarie Extern

LR Revision AB

Valberedning

Johan Haag
Miriam Hamza
Anna Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

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

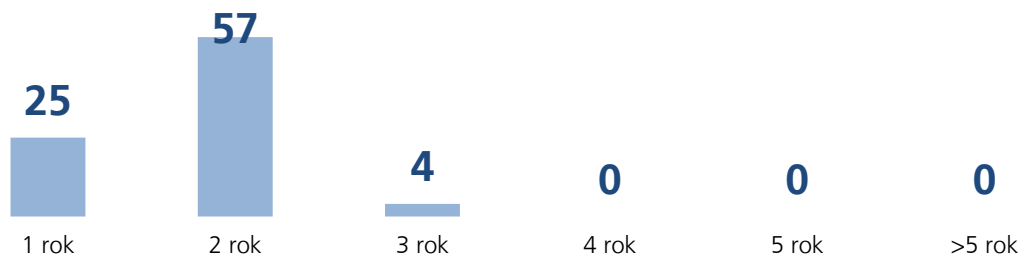
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 768 m², varav 3 633 m² utgör boyta 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
Omläggning ventilation och ljudisolering i tvättstuga	2021
Stamspolning	2021
Byte av lampor i trapphus	2021
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
Fönsterrenovering och målning av fönster	2014
Nya balkonger	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
Planerat underhåll	År
Avrinning från vägen	2022
Målning i trapphus	2022
Byte av värmecentral	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

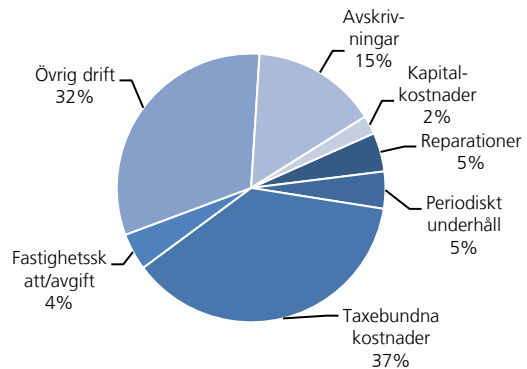
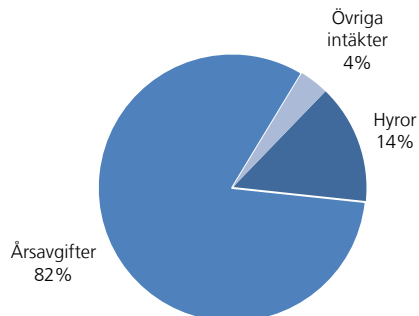
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Canal Digital (och Viasat)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Etni AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral	AB Energiekonomi
Fastighetsförvaltning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 344 433	6 450 872
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 309 508	3 311 640
Finansiella intäkter	572	81
Minskning kortfristiga fordringar	1 814	0
Balkongfond	31 680	31 680
Ökning av kortfristiga skulder	82 161	76 404
	3 425 735	3 419 805
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 517 347	2 040 643
Finansiella kostnader	67 342	96 226
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 525
Minskning av långfristiga skulder	69 000	3 382 850
	2 653 689	5 526 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 116 478	4 344 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	772 046	-2 106 439

*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 1 459 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
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	757	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 893	1 871	1 467	3 474
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 007	1 026	1 970	2 000
Elkostnad/m ² totalyta	34	27	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	218	195	201	215
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	30	22	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	26	38	40
Soliditet (%)	94	94	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	266	715	716	811
Nettoomsättning (tkr)	3 306	3 312	3 237	3 276

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	2 054 977	353 715	-248 548	1 949 810
Balkongfond	368 520	31 680	0	336 840
S:a bundet eget kapital	66 254 227	385 395	-248 548	66 117 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 630 148	-353 715	963 825	-5 240 258
Årets resultat	265 816	265 816	-715 277	715 277
S:a ansamlad förlust	-4 364 332	-87 899	248 548	-4 524 981
S:a eget kapital	61 889 895	297 496	0	61 592 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 816
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 276 433
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-353 715</u>
summa balanserat resultat	-4 364 332

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

<u>135 500</u>
-4 228 832

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 306 428	3 311 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 080	0
Summa rörelseintäkter		3 309 508	3 311 640
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 053 074	-1 760 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 608	-212 397
Personalkostnader	Not 6	-91 665	-67 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 576	-459 576
Summa rörelsekostnader		-2 976 923	-2 500 219
RÖRELSERESULTAT		332 585	811 421
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		572	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 342	-96 226
Summa finansiella poster		-66 770	-96 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		265 816	715 277
ÅRETS RESULTAT		265 816	715 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	60 989 789	61 449 365
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 989 789	61 449 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 989 789	61 449 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 251	2 485
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 163 208	4 393 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	8 525	8 525
Summa kortfristiga fordringar		5 174 984	4 404 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 174 984	4 404 753
SUMMA TILLGÅNGAR		66 164 773	65 854 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Kapitaltillskott		1 664 982	1 664 982
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 054 977	1 949 810
Balkongfond		368 520	336 840
Summa bundet eget kapital		66 254 227	66 117 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 630 148	-5 240 258
Årets resultat		265 816	715 277
Summa fritt eget kapital		-4 364 332	-4 524 981
SUMMA EGET KAPITAL		61 889 895	61 592 400
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	3 611 000
Summa långfristiga skulder		0	3 611 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 611 000	69 000
Leverantörsskulder		251 486	228 350
Övriga skulder		4 825	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	407 567	353 368
Summa kortfristiga skulder		4 274 878	650 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 164 773	65 854 117

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
Hyror bostäder	144 000	144 000
Hyror lokaler	202 480	198 480
Hyror parkering	132 000	132 000
Bredbandsintäkter	86 700	86 700
Avgift andrahandsuthyrning	27 646	36 854
Öresutjämning	-178	-174
	3 306 428	3 311 640

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 080	0
	3 080	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	13 975	0
	Fastighetskötsel gård beställning	7 951	25 424
	Snöröjning/sandning	125 314	12 500
	Städning entreprenad	99 485	98 322
	Städning enligt beställning	7 764	1 940
	Sotning	6 965	0
	Myndighetstillsyn	26 205	14 700
	Gemensamma utrymmen	2 307	0
	Sophantering	1 500	0
	Gård	0	2 679
	Serviceavtal	6 275	18 368
	Förbrukningsmateriel	2 720	0
	Störningsjour och larm	10 523	0
		310 983	173 933
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	19 000	0
	Tvättstuga	31 171	7 843
	Sophantering/återvinning	22 896	0
	Källare	6 885	0
	Lås	15 757	0
	VVS	6 069	32 729
	Ventilation	4 978	0
	Elinstallationer	3 913	4 523
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 729
	Garage/parkering	8 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 931	10 188
		143 725	64 012
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	94 310
	Lås	0	91 258
	VVS	72 500	0
	Ventilation	63 000	62 980
		135 500	248 548
	Taxebundna kostnader		
	El	128 645	100 355
	Värme	820 150	733 147
	Vatten	183 893	113 839
	Grovsopor	6 183	7 764
		1 138 871	955 105
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 231	35 193
	Samfällighetsavgift	65 520	64 512
	Bredband	87 720	87 720
		189 471	187 425
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	134 524	131 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 053 074	1 760 967

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 293	616
	Juridiska åtgärder	26 022	24 029
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 375
	Föreningskostnader	398	1 501
	Styrelseomkostnader	0	919
	Förvaltningsarvode	312 672	148 188
	Administration	2 993	4 619
	Konsultarvode	2 375	15 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 730	0
		372 608	212 397
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	54 999
	Sociala kostnader	21 915	12 280
		91 665	67 279
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	234 309	234 309
	Förbättringar	225 266	225 266
		459 576	459 576
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 643 706	-6 184 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 576	-459 576
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 103 281	-6 643 706
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 989 789	61 449 365
	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 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 739	6 739
	Skattefordran	39 991	42 571
	Klientmedel hos SBC	4 065 975	4 344 433
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		5 163 208	4 393 743
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Serviceavtal	8 525	8 525
		8 525	8 525

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 949 810	1 596 110
	Reservering enligt stadgar	353 715	353 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-248 548	0
	Vid årets slut	2 054 977	1 949 810

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea	1,850 %	3 611 000	3 680 000	2022-01-12
	Summa skulder till kreditinstitut		3 611 000	3 680 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 611 000	-69 000	
			0	3 611 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 496 640	25 496 640

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	72 751	58 000
	Sociala avgifter	24 529	18 224
	Ränta	13 546	13 805
	Avgifter och hyror	296 741	263 339
		407 567	353 368

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen har efter räkenskapsårets slut ersatt befintliga lån med två nya lån om 1 mkr vardera, en löptid på 1 och 3 år och ränta på 1.01% och 1.31%.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Elinor Feuer
Ordförande

Peter Danielsson
Ledamot

Jurga Götlund
Ledamot

Maud Larsen
Ledamot

Helena Wickman
Ledamot

Thomas Reims
Ledamot

Kurt Wiklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jens Forneng
Auktoriserad revisor