

# Årsredovisning 2020

## Brf Krassen 14

Org nr 769620-1008

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Krassen 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

#### Föreningens fastighet

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 stamrenoverades 1983.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2019 är 31 989 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 891 000 kr och markvärdet 15 098 000 kr. Värdeår är 1935.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 mars 2011.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 653 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

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

## **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2020 haft följande sammansättning:  
En extrastämma hölls den 21 januari 2020

Ledamöter	Karl Kjäll Frida Emesten Rahm Marcus Fredman Hannes Helander	Ordförande
-----------	-----------------------------------------------------------------------	------------

Suppleant	Henrik Nordin
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkring.

## **Revisor**

Tobias Berglund  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Fasadenovering som huvudsakligen genomförts under 2019 har dragit ut på tiden på grund av att leverantören inte hunnit klart. Fasadenoveringen avslutas och regleras ekonomiskt vilket sänker resultatet för 2020 något.
- Energideklaration genomförd.
- Gårdslokalen är uppsagd av hyresgästen, utflytt skedde sista mars. Nya hyresgäster med bra avtal och sömlös övergång.
- Teknisk förvaltningsavtal är uppsagd och ny entreprenör anlitas under 2021.
- Cykelutrensning genomförd under städdagen.
- Nya armaturer med nummer för lamporna vid portarna mot Lötmogatan.
- Nya ljusinstallationer i källare och vindsutrymmen med lågenergilampor ger starkare ljus och lägre energikostnader.
- Nyckelinventering påbörjad i föreningen.
- Byte av leverantör för städ av allmänna utrymmen.
- En arbetsgrupp tillsätts för att ta fram förslag på hur man bäst kan använda medlemslokalen.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 27 medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 0 lägenheter överlåtit.

En andrahandsuthyrning har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 387	1 375	1 316	1 279
Resultat efter finansiella poster	-90	-2 617	-79	-295
Årets resultat exkl. avskrivningar	279	-2 248	289	74
Soliditet (%)	71,70	71,51	80,39	80,92
Fastighetslån/kvm (kr)	7 370	7 410	4 984	4 984
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,84	0,88	0,99	0,98
Årsavgift/kvm (kr)	653	653	653	653

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Resultat före årets avskrivningar

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 036 950	1 603 837	562 284	-1 883 264	-2 617 358	<b>24 702 449</b>
Disposition av föregående års resultat:			95 967	-2 713 325	2 617 358	<b>0</b>
Balkongfond			87 448			<b>87 448</b>
Årets resultat					-90 124	<b>-90 124</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 036 950</b>	<b>1 603 837</b>	<b>745 699</b>	<b>-4 596 589</b>	<b>-90 124</b>	<b>24 699 773</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 596 589
årets förlust	-90 124
	<b>-4 686 713</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	95 967
i ny räkning överföres	-4 782 680
	<b>-4 686 713</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 387 262	1 374 819
Övriga rörelseintäkter		10 785	6 790
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 398 047</b>	<b>1 381 609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-807 550	-3 290 826
Övriga externa kostnader	4	-188 472	-213 384
Personalkostnader	5	-46 618	-44 846
Avskrivningar		-368 979	-368 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 411 619</b>	<b>-3 918 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 572</b>	<b>-2 536 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 552	-80 931
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 552</b>	<b>-80 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 124</b>	<b>-2 617 357</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-90 124</b>	<b>-2 617 357</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 536 457	31 901 536
Inventarier, verktyg och installationer	7	38 996	42 896
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 575 453</b>	<b>31 944 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 575 453</b>	<b>31 944 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	33 866
Övriga fordringar	8	1 760 229	1 332 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	62 374	63 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 822 603</b>	<b>1 429 883</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 022 391	1 169 450
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 022 391</b>	<b>1 169 450</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 844 994</b>	<b>2 599 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 420 447</b>	<b>34 543 765</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 036 950	27 036 950
Upplåtelseavgifter		1 603 837	1 603 837
Balkongfond		87 448	0
Fond för yttre underhåll		658 251	562 284
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 386 486</b>	<b>29 203 071</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 596 589	-1 883 264
Årets resultat		-90 124	-2 617 357
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 686 713</b>	<b>-4 500 621</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 699 773</b>	<b>24 702 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 600 000	9 166 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 600 000</b>	<b>9 166 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	516 150	0
Depositionsavgifter		39 788	14 438
Leverantörsskulder		126 767	293 744
Skatteskulder		146 266	72 262
Övriga skulder		0	28 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	291 703	266 269
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 120 674</b>	<b>675 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 420 447</b>	<b>34 543 765</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar och balkonger	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	808 308	808 308
Hyror lokaler	542 958	522 428
Hysesintäkter, övr moms	35 196	35 196
Hysesintäkter, övr ej moms	7 800	8 887
Outhyrda lokaler	-7 000	0
	<b>1 387 262</b>	<b>1 374 819</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	32 890	38 172
Trädgårdsskötsel	0	9 499
Kostnader i samband med städdagar	0	5 196
Städkostnader	45 691	41 409
Hyra av entrémattor	10 286	7 313
Snöröjning/sandning	4 918	5 049
Bevakning	7 135	6 884
Hisservice/besiktning	15 029	7 789
Besiktningsskostnader	2 533	0
Reparationer	93 341	95 062
Hissreparationer	2 435	0
Planerat underhåll Tak	9 038	2 507 976
Fastighetsel	59 026	66 701
Uppvärmning	215 230	223 562
Vatten och avlopp	48 604	45 959
Avfallshantering	12 312	11 284
Skadedjurstillägg	30 160	11 048
Försäkringskostnader	41 293	34 356
Självrisker	0	15 000

Tomträttsavgäld	146 000	139 025
Kabel-tv	6 597	5 274
Bredband	9 564	4 314
Förbrukningsinventarier	7 763	0
Förbrukningsmaterial	7 705	9 953
	<b>807 550</b>	<b>3 290 825</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	45 890	80 676
Kommunal fastighetsavgift	25 722	0
Föreningsgemensamma kostnader	998	1 127
Revisionsarvode	21 672	17 167
Ekonomisk förvaltning	35 738	42 134
Bankkostnader	2 598	63 352
Bransch organisation	4 560	4 480
Underhållsplan	13 058	1 485
Upprättande av energideklaration	11 126	0
Övriga fastighetskostnader	27 110	2 963
	<b>188 472</b>	<b>213 384</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	35 473	34 125
Sociala avgifter	11 145	10 721
	<b>46 618</b>	<b>44 846</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 279 666	34 279 666
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 279 666</b>	<b>34 279 666</b>
Ingående avskrivningar	-2 378 130	-2 013 051
Årets avskrivningar	-365 079	-365 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 743 209</b>	<b>-2 378 130</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 536 457</b>	<b>31 901 536</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 891 000	16 891 000
Taxeringsvärden mark	15 098 000	15 098 000
	<b>31 989 000</b>	<b>31 989 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 996	77 996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 996</b>	<b>77 996</b>
Ingående avskrivningar	-35 100	-31 200
Årets avskrivningar	-3 900	-3 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 000</b>	<b>-35 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 996</b>	<b>42 896</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran hos Fastum	0	229
Klientkonto hos förvaltare	1 741 364	1 332 092
Momsfordran	18 865	46 972
<b></b>	<b>1 760 229</b>	<b>1 379 293</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	10 086	11 034
Tomträttsavgäld	36 500	36 500
Kabel-TV	0	1 319
Bredband	2 391	2 391
Anticimex	8 201	7 892
Hiss serviceavtal	536	0
Bostadsrätterna	4 660	4 560
<b></b>	<b>62 374</b>	<b>63 696</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB hypotek	0,66	2022-09-28	1 750 000	1 750 000
SEB hypotek	0,88	2022-04-28	1 950 000	2 000 000
SEB hypotek	0,70	2022-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB hypotek	0,79	2025-12-28	3 000 000	3 000 000
SEB hypotek	0,69	2021-09-28	416 150	416 150
Kortfristig del av skuld			-516 150	0
			<b>8 600 000</b>	<b>9 166 150</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 416 150 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	10 507	10 407
Värme	27 718	28 182
Revisionsarvode	20 500	20 500
Fastighetsskötsel	0	6 561
Ränta	2 830	2 879
Vatten och avlopp	8 062	7 679
Avfall	3 078	2 824
Städning	5 259	0
Entrématta	1 328	0
Personalskatt och sociala avgifter	21 785	0
Felkrediterad faktura	7 813	0
Förutbetalda hyror och avgifter	182 823	187 237
	<b>291 703</b>	<b>266 269</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 175 000	9 175 000
	<b>9 175 000</b>	<b>9 175 000</b>

Hägersten

Karl Kjäll

Frida Emesten Rahm

Hannes Helander

Marcus Fredman

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå