

Årsredovisning för
BRF KRANEN 13
716405-6850

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 Brf Kranen 13 (716405-6850) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kranen 13 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Vattugatan 21 A-B. Kranen 13 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 116
2	Lokaler, bostadsrätt	200
3	Antal p-platser	
7	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-22. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<i>Namn</i>	<i>Roll</i>
Amanda Sjöström	Suppleant
Malin Danielsson	Suppleant
Markus Zakrisson	Ledamot
Carin Algra	Ledamot
Andreas Engblom	Ledamot
David Jacobsson	Ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Jansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021/2022	Ventilationsutredning sker i dagsläget, Ovk beställs efter injustering är gjord.
2021/2022	Problem med värmen i huset, tagit in offerter från tre olika firmor som vi inväntar i dagsläget.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 10 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ingått ett kontrakt med Svenska energilösningar AB angående ventilationsarbete.

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har läckage på vinden lagats.

Godkände av offert från Svenska energilösningar för ventilationsarbetet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 109	1 119	1106	1095
Resultat efter fin. poster (tkr)	220	357	289	607
Soliditet (%)	-0,9	-3,2	-7,2	-10,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 459 701	-	147 381	-6 264 972	357 178	-300 712
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			81 744	-81 744		
Balanseras i ny räkning				357 178	-357 178	
Årets resultat					219 745	219 745
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	229 125	-5 989 538	219 745	-80 967

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 989 538
Årets resultat	219 745
Totalt	-5 769 793

Avsättning till yttre fond	81 774
Uttag ur yttre fond	-33 488
Balanseras i ny räkning	-5 818 079
Summa	-5 769 793

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 109 051	1 118 724
Övriga rörelseintäkter	3	-	38 836
Summa rörelseintäkter		<u>1 109 051</u>	<u>1 157 560</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-667 555	-578 466
Övriga externa kostnader	5	-8 943	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 208	-101 223
Summa rörelsekostnader		<u>-777 706</u>	<u>-679 689</u>
Rörelseresultat		<u>331 345</u>	<u>477 871</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 636	-121 212
Summa finansiella poster		<u>-111 600</u>	<u>-120 693</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>219 745</u>	<u>357 178</u>
Resultat före skatt		<u>219 745</u>	<u>357 178</u>
Skatter			
Övriga skatter			
Årets resultat		<u>219 745</u>	<u>357 178</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 501 543	7 602 751
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar	7	180 770	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 682 313</u>	<u>7 602 751</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 682 313</u>	<u>7 602 751</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 598	-
Övriga fordringar		107	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 742	54 653
Summa kortfristiga fordringar		<u>65 447</u>	<u>54 765</u>
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 582 050	1 799 565
Summa kassa och bank		<u>1 582 050</u>	<u>1 799 565</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 647 497</u>	<u>1 854 330</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 329 810</u>	<u>9 457 081</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		229 125	147 381
Summa bundet eget kapital		5 688 826	5 607 082
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 989 538	-6 264 972
Årets resultat		219 745	357 178
Summa fritt eget kapital		-5 769 793	-5 907 794
Summa eget kapital		-80 967	-300 712
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 950 248	7 950 248
Summa långfristiga skulder		1 950 248	7 950 248
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 149 434	1 681 463
Leverantörsskulder		79 211	22 453
Skatteskulder		2 437	1 717
Övriga skulder		100 000	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 447	101 072
Summa kortfristiga skulder		7 460 529	1 807 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 329 810	9 457 081

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 20,6 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

	2021	2020
Årsavgifter	1 039 238	1 041 689
Hyrer	50 423	69 030
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 030	8 022
Övriga hyresintäkter	360	-17
	1 109 051	1 118 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	-	38 836
Summa	-	38 836

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	-	3 781
Städning	36 250	36 250
Reparationer	36 301	29 774
El	39 073	37 458
Uppvärmning	178 415	152 921
Vatten	53 888	36 687
Sophämtning	45 616	54 901
Försäkringspremie	49 721	48 798
Fastighetsavgift bostäder	35 016	34 296
Fastighetsskatt lokaler	26 480	26 480
Övriga fastighetskostnader	9 785	12 971
Kabel-tv/Bredband/IT	19 729	19 473
Förvaltningsarvode ekonomi	67 033	65 232
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	10 643
Panter och överlåtelse	21 421	
Övriga externa tjänster	9 101	8 801
	634 067	578 466
Underhåll		
Ventilation	33 488	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	667 555	578 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Konsultarvode	8 943	-
Summa	8 943	-

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-1 632 435	-1 531 227
-Årets avskrivning enligt plan	-101 208	-101 208
	<u>-1 733 643</u>	<u>-1 632 435</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 501 543	7 602 751
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 950 000	13 950 000
Mark	13 298 000	13 298 000
	<u>27 248 000</u>	<u>27 248 000</u>
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	2 648 000	2 648 000
	<u>27 248 000</u>	<u>27 248 000</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Pågående ombyggnad balkong	180 770	-
Redovisat värde vid årets slut	180 770	-

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 500	124 500
	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 500	-124 485
-Årets avskrivning enligt plan		-15
	<u>-124 500</u>	<u>-124 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 582 050	1 799 565
Summa	1 582 050	1 799 565

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek**25			-	-279 000	279 000
Stadshypotek**91	2022-02-10	1,20%	938 331	-252 500	1 190 831
Stadshypotek**88	2024-09-01	1,03%	1 950 248		1 950 248
Stadshypotek**13	2022-09-30	0,67%	211 103	-529	211 632
Stadshypotek**58	2022-12-01	1,28%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek**57	2022-12-01	1,28%	2 000 000		2 000 000
			<u>9 099 682</u>	<u>-532 029</u>	<u>9 631 711</u>
Kortfristig del			-7 149 434		-1 681 463
Långfristig del			<u>1 950 248</u>		<u>7 950 248</u>

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, förutom de löpande amorteringarna om 2 116 kr.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 695 800</u>	<u>10 695 800</u>
Summa ställda säkerheter	10 695 800	10 695 800

Not 12 Eventualförpliktelser

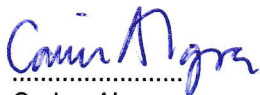
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2022



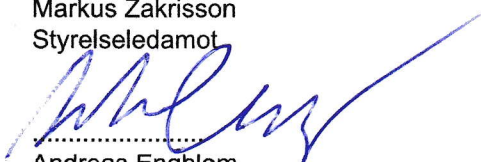
Carina Algra
Styrelseledamot



Markus Zakrisson
Styrelseledamot

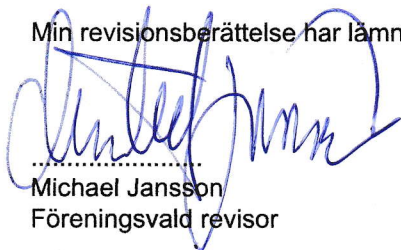


David Jacobsson
Styrelseledamot



Andreas Engblom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2022



Michael Jansson
Föreningsvald revisor