

Årsredovisning

för

Brf Krukan 2

769603-6941

Räkenskapsåret

2023

2023
@,0 1/2

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 28 oktober 1998 och registrerades vid Bolagsverket den 16 december samma år. År 2001 förvärvades fastigheten Solna Urnan 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rättigheter i föreningen till följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt respektive lokalrätt.

Förvaltning

I styrelsens uppdrag ingår att planera reparationer, underhåll och förvaltning av fastigheten samt tillse att ekonomin är god. Med årsavgifter ska medlemmarna finansiera aktuella och kommande utgifter och därför ska styrelsen årligen upprätta en budget som grund för avgifternas storlek. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske enligt stadgarna och därutöver med ledning av plan för det långsiktiga underhållet.

Styrelse

Ingemar Billström	Ordförande
Helen Tvrtkovic-Almström	Ledamot
Annelie Odén	Ledamot
Tord Höglund	Suppleant
Fanny Hallinge	Suppleant

Styrelsen har avhållit 10 protokollförda möten under året.

Förtroendevald revisor

Olle Wahlström	Ordinarie
Richard Lan	Suppleant

Stämman

Ordinarie stämman hölls den 23 maj 2023.

Skötsel

Ekonomisk förvaltning

Ekerö Redovisningsbyrå AB

Teknisk förvaltning

LEDA Fastighetsservice AB

Trädgård och markanläggningar

Svensk Trädgårdsservice AB

Städning

Antilop Städ & Byggservice AB

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

Fastigheten

Huset, vars byggnadsår är 1967, innefattar 21 bostadslägenheter och 1 lokal. Bostads- och lokalyta utgör 1 682,2 respektive 215,3 kvm. Huset är försäkrat till fullvärde hos Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Svensk filial.

Taxeringsvärde 2023 för byggnad och mark var 20 938 000 respektive 17 926 000 kronor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har styrelsen godkänt en andrahandsupplåtelse.

Underhåll

Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan. Detta är baserat på energisnål värmepumpsteknik, vilket innebär lägre energiförbrukning och kortare torktider.

Nya bestämmelser avseende avfallshantering föranledde anskaffning av kärl för uppsamling av matavfall. Viss planering har även skett för framtida hantering av plast-, pappers och glasavfall mot bakgrund av att ytterligare krav kommer att ställas från kommunen framöver.

Konsult från Fastighetsägarna har anlåtats för renoveringsprojektet avseende renovering av fönster, balkonger och fasader. Upphandlingsunderlag för de olika delarna har varit under framtagning under hösten. Efter en bedömning av helheten och de ekonomiska förutsättningarna planeras fönsterbyte ske under 2024, balkongrenovering 2025. På rekommendation kommer balkong och fasaden att närmare undersökas med avseende på behov och omfattning. Närmare planering kommer att utgå från undersökningens resultat och den allmänna ekonomiska utvecklingen.

Övrigt

Problemen med föroreningar från duvor har försvunnit i och med att avskjutning har skett. Ett avtal har tecknats med Storstockholm Vilt- och Skadedjursgrupp AB som har beredskap att inkallas om och när samma eller liknande problem uppstår framöver.

Ett medlemsärende har föranlett vidare juridisk konsultation.

För att sänka kostnaderna anpassades sophämtningen till det minskade behovet under sommarperioden.

Sparkonto öppnades för att öka avkastningen på likvida medel.

Ekonomi

På grund av inflationen höjdes avgiften med 5 % den 1 juli 2023. Mot bakgrund av fortsatt inflation och kommande projekt togs även beslut om höjning under 2024.

Upplysning vid förlust

Årets minusresultat kan härledas till ökade räntekostnader under året samt att föreningen ändrat redovisningsprincip från K2 till K3, vilket ger ökade avskrivningar.



Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

Flerårsöversikt	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	536	501	471
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	69%	70%	69%
Skuldsättning / m ²	2 200	2 200	2 200
Sparande / m ²	103	146	91
Energikostnad / m ²	222	210	207
Räntekänslighet / m ²	4%	4%	5%

Definition av nyckeltal:

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter/yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala rörelseintäkter

Skuldsättning / m²:

Räntebärande skulder/yta upplåten med bostadsrätt

Sparande / m²

Justerat resultat*/yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad / m²:

Kostnader för värme, el och vatten/yta upplåten med bostadsrätt.

* Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är endel av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Förändring eget kapital	<u>Insatskapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	7 178 610	1 166 407	386 686	89 839
Disposition av föregående års resultat:				
Omföring till balanserat resultat		116 592	-26 753	-89 839
Årets resultat				-166 444
Belopp vid årets utgång	7 178 610	1 282 999	359 933	-166 444

Handwritten signatures and initials:
 A.O. JB

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

Förslag till resultatdisposition**2023-12-31**

Förslag till behandling av föreningens resultat

balanserat resultat	359 933
årets resultat	-166 444
Totalt	193 489

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan

avsättning till fond för yttre underhåll	116 592
överföring till balanserat resultat	76 897
Totalt	193 489

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.


A.O. J.B.

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2023-01-01 <u>2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>2022-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 271 328	1 194 279
Övriga rörelseintäkter		29 078	3 269
Rörelseintäkter		<u>1 300 406</u>	<u>1 197 548</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-772 847	-750 868
Övriga rörelsekostnader		-57 624	-
Övriga externa kostnader	4	-284 252	-162 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-282 528	-156 105
Summa rörelsekostnader		<u>-1 397 251</u>	<u>-1 069 480</u>
Rörelseresultat		<u>-96 845</u>	<u>128 068</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		76 833	8 517
Skattefria ränteintäkter		388	50
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar		-6 997	-
Värdereglering av kortfristiga placeringar		-	-1 155
Återföringar av nedskrivningar av kortfristiga placeringar		10 682	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-150 505	-45 641
Summa finansiella poster		<u>-69 599</u>	<u>-38 229</u>
Årets resultat		<u>-166 444</u>	<u>89 839</u>

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 480 829	9 100 307
Pågående nyanläggningar		-	692 116
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 132	20 725
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 544 961</u>	<u>9 813 148</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		9 544 961	9 813 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar, årsavgifter		10 501	214 013
Övriga fordringar		59 180	57 296
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		33 757	27 239
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>103 438</u>	<u>298 548</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	314 661
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>314 661</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 269 220	3 169 863
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 269 220</u>	<u>3 169 863</u>
Summa omsättningstillgångar		3 372 658	3 783 072
Summa tillgångar		12 917 619	13 596 220

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 178 610	7 178 610
Fond för yttre underhåll		1 282 999	1 166 407
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 461 609</u>	<u>8 345 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		359 933	386 686
Årets resultat		-166 444	89 839
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>193 489</u>	<u>476 525</u>
<i>Summa eget kapital</i>		8 655 098	8 821 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 700 000	3 700 000
Deposition	8	78 148	78 148
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 778 148</u>	<u>3 778 148</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 152	40 761
Skatteskulder		102 548	99 518
Övriga kortfristiga skulder		-	652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	205 673	855 599
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>484 373</u>	<u>996 530</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		12 917 619	13 596 220


 A.D. JB

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

Kassaflödesanalys	2023-01-01	2022-01-01
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Intäkter	1 300 406	1 197 548
Summa intäkter	<u>1 300 406</u>	<u>1 197 548</u>
Driftskostnader	-772 847	-750 868
Förvaltnings- och externa kostnader	-284 252	-162 506
Personalkostnader	-	-
Ränteintäkter	87 904	8 567
Räntekostnader	-157 502	-46 796
Extra ordniära intäkter	-	-
Extra ordinära kostnader	-57 624	-
Summa kostnader	<u>-1 184 321</u>	<u>-951 603</u>
Likviditet från resultatet	<u>116 085</u>	<u>245 945</u>
Kundfordringar	203 512	-214 013
Övriga kortfristiga fordringar	306 258	-52 245
Leverantörsskulder	135 391	40 761
Övriga kortfristiga skulder	-647 548	760 581
Likviditet från rörelsekapitalet	<u>-2 387</u>	<u>535 084</u>
Akkumulerad likviditet från rörelsen	<u>113 698</u>	<u>781 029</u>
Nettoninvesteringar	-14 340	-692 116
Nettoförändring långfristiga lån	-	31 565
Nettoförändring eget kapital	-	-
Likviditet från investeringar och lån	<u>-14 340</u>	<u>-660 551</u>
Akkumulerad likviditetsförändring	<u>99 358</u>	<u>120 478</u>
Ingående likvida medel	3 169 863	3 049 386
Förändring under året	99 357	120 478
Utgående likvida medel	<u>3 269 220</u>	<u>3 169 864</u>

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resulaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	2,00%	76
El	1,00%	76
Fasad	3,00%	71
Fönster	1,00%	58
Tak	1,00%	66
Hiss	1,00%	56
Ventilation	2,50%	76
Balkonger	1,00%	66
Övrigt stomme	87,50%	106
Markanläggningar		20
Maskiner och andra tekniska anläggningar		10
Inventarier, verktyg och installationer		5

Not 2. Nettoomsättning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årsavgifter	901 098	843 406
Parkeringsavgifter	39 300	42 000
Hyra, lokal	330 930	308 783
Totalt	1 271 328	1 194 189

Not 3. Driftskostnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Elkostnader	57 792	83 554
Uppvärmning	276 788	241 400
Vatten och avlopp	39 629	29 108
Snöröjning	21 081	13 913
Renhållning och städning	33 506	21 756
Sop- och returhämtning	36 432	37 008
Trädgårdsskötsel	52 508	39 147
Reparation och underhåll byggnad	32 293	68 730

ad 10


Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

Reparation och underhåll ventilationsanläggning	-	42 393
Reparation och underhåll hiss	43 251	3 550
Reparation och underhåll avlopp	-	-
Reparation och underhåll övrigt	-	17 435
Försäkringspremier	77 104	64 622
Fastighetsskötsel	38 845	27 344
Kabel-tv	4 158	3 732
Övriga fastighetskostnader	7 451	6 638
Fastighetsavgift/-skatt	52 009	50 539
Totalt	772 847	750 868

Not 4. Övriga externa kostnader


	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Programvaror	5984	5 984
Mat och dryck medlemssammankomster	2035	3 034
Tele och post	-	979
Redovisningstjänster	62285	48 044
Konsultarvoden	204125	94 013
Bankkostnader	3293	1 741
Tillsynsavgifter myndigheter	-	-
Föreningsavgifter	5730	5 162
Övriga externa kostnader	800	3 550
Totalt	284 252	162 507

Not 5. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader	248 345	73 073
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 625	5 625
Inventarier och verktyg	22 355	7 962
Installationer	6 203	69 445
Summa	282 528	156 105

Not 6. Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	7 307 316	7 307 316
Mark	3 326 678	3 326 678
Anslutningsavgifter	112 500	112 500
Årets utrangering	-73 073	-
Årets anskaffningar	692 116	-
	11 365 537	10 746 494

AO 

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 544 937	-1 471 864
Anslutningsavgifter	-101 250	-95 625
Årets utrangering	15 449	-

Årets avskrivningar enligt plan

Byggnader	-248 345	-73 073
Anslutningsavgifter	-5 625	-5 625
	-1 884 708	-1 646 187

Redovisat värde vid årets slut

	9 480 829	9 100 307
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde:

Byggnader	20 938 000	20 938 000
Mark	17 926 000	17 926 000
Totalt	38 864 000	38 864 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**2023-12-31****2022-12-31**

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	652 750	652 750
Årets anskaffningar	71 964	-
Vid årets slut	724 714	652 750

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början	-632 025	-554 618
Årets avskrivningar	-28 558	-77 407
Vid årets slut	-660 583	-632 025

Redovisat värde vid årets slut**64 132****20 725****Not 8. Långfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	3 700 000	3 700 000
Hysesdeposition	78 148	78 148
Summa	3 778 148	3 778 148

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
Swedbank	4,57%	2024-02-28	3 700 000

Not 9. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda intäkter	109 221	312 819
Upplupna kostnader	96 452	542 780
Summa	205 673	855 599

Not 11. Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	3 700 000	3 700 000
Summa ställda säkerheter	3 700 000	3 700 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Solna den 5 maj 2024



Ingemar Billström
Ordförande



Annelie Odén



Helen Tvrtkovic-Almström

Min revisionsberättelse har lämnats den

Olle Wahlström
Förtroendevald revisor