

BRF KRUKAN 2

769603-6941

Styrelsens årsredovisning för verksamhetsåret 2021

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

JA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 28 oktober 1998 och registrerades vid Bolagsverket den 16 december samma år.

År 2001 förvärvades fastigheten Solna Uman 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 i 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
Louize Ehdwall	Suppleant
Patrik Lindell	Suppleant

Styrelsen har avhållit 12 protokollförda möten under året.

Förtroendevald revisor

Carl Gösta Berglund	Ordinarie
Kjell Boberg	Suppleant

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2021.

Skötsel

Kameralt

Revidere AB

Tekniskt

LEDA Fastighetsservice AB

Trädgård och markanläggningar

Svensk Trädgårdsservice AB

Städning

Antilop Städ & Byggservice AB

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.

JSP

Taxeringsvärde 2021 för byggnad och mark var 19 108 000 respektive 19 126 000 kronor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av bostadsrätter

Sedan föregående stämma har styrelsen godkänt en överlåtelse och en andrahandsupplåtelse. Vidare har styrelsen vidtagit åtgärder mot icke godkänd andrahandsupplåtelse i ett fall.

Underhåll

Ventilationskanaler på vinden har lagts om och OVK har godkänts.

Nytt 10-årsavtal har tecknats avseende underhåll av avloppssystemet, och planerlig spolning av systemet har genomförts.

Anbud har inlämnats och kostnadsbedömningar har gjorts för objekt i underhållsplanen i såväl närtid som ett längre perspektiv. Hissreovering, fönsterbyte och balkongreoveringar är närmast aktuella.

I trädgården har utöver normal skötsel del av växtbeståndet förnyats och viss extra beskärning utförts.

Övrigt

Anticimex har satt upp hinder för duvor, vilket dessvärre ej visat sig vara tillräckligt.

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

Ekonomi

Två större objekt belastade årets resultat, nämligen den 10-årsvisa genomgången av avloppssystemet (ca 140 tkr) samt arbeten i ventilationssystemet i samband med OVK (ca 64 tkr). Kassen ökade med drygt 150 tkr. Likvida medel (omsättningstillgångar - kortfristiga skulder) uppgår till ca 3,2 Mkr. De långfristiga skulderna på 3,75 Mkr motsvarar ca 9% av taxeringsvärdet.

Mot bakgrund av att ett antal större reoveringsprojekt väntas under de närmsta åren bedömer styrelsen att avgifterna - vilka under en längre tid i stort varit oförändrade, kommer att behöva höjas under kommande år. Hur mycket kommer att bero på när dessa projekt inträffar i tid. Förutsättningarna för lånefinansiering bedöms vara goda. Tiden med extremt låga räntor och hög inflation förefaller dock vara förbi.

Föreningens ekonomi

Belopp i kr

Tillämpade redovisningsprinciper framgår av not 1 sida 8.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 127 975	1 128 123	1 134 157	1 134 564
Resultat efter finansiella poster	-2 590	291 344	41 232	196 085
Soliditet, %	68,9	69	67	68,1

Förändringar i eget kapital

	Bundet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 115 613	327 336	291 344
Omföring av föregående års vinst		291 344	-291 344
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stämmobeslut	114 702		
Vid årets slut	8 230 315	618 680	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
årets resultat	-2 590
balanserat resultat före reservering till yttre reparationsfond	618 680
stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond	-114 702
medel att disponera	501 388

Styrelsen föreslår att medel att disponera överföres i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning i övrigt 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	1 127 975	1 128 130
Övriga rörelseintäkter	3	14 960	40 682
Summa rörelseintäkter		1 142 935	1 168 812
Rörelsekostnader			
Drift	4	-848 863	-569 661
Övriga rörelsekostnader		-120	-
Övriga externa kostnader	5	-101 421	-108 057
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-156 105	-156 105
Summa rörelsekostnader		-1 106 509	-833 823
Rörelseresultat		36 426	334 989
Finansiella poster			
Värdereglering av kortfristiga placeringar	7	-125	937
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-38 891	-44 582
Summa finansiella poster		-39 016	-43 645
Resultat efter finansiella poster		-2 590	291 344
Årets resultat		-2 590	291 344

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 179 005	9 257 702
Inventarier, verktyg och installationer	9	98 132	175 539
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>9 277 137</u>	<u>9 433 241</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 277 137</u>	<u>9 433 241</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 361	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 774	22 306
Summa kortfristiga fordringar		<u>31 135</u>	<u>22 316</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	315 816	315 941
Summa kortfristiga placeringar		<u>315 816</u>	<u>315 941</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 049 386	2 894 226
Summa kassa och bank		<u>3 049 386</u>	<u>2 894 226</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 396 337</u>	<u>3 232 483</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 673 474</u>	<u>12 665 724</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		8 230 315	8 115 613
Summa bundet eget kapital		8 230 315	8 115 613
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		503 978	327 336
Årets resultat		-2 590	291 344
Summa fritt eget kapital		501 388	618 680
Summa eget kapital		8 731 703	8 734 293
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 700 000	3 700 000
Deposition	11	46 583	46 583
Summa långfristiga skulder		3 746 583	3 746 583
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	300
Skatteskulder		48 979	48 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 209	136 199
Summa kortfristiga skulder		195 188	184 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 673 474	12 665 724

13

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter	792 659	793 114
Parkeringsavgifter	42 300	42 000
Hyra, lokal	293 016	293 016
Summa	1 127 975	1 128 130

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Avgifter för nyregistrering av medlemmar och panträtter	9 850	2 045
Återförd del av föregående års reservering för ventilations-system (OVK)	-	38 644
Andrahandsavgifter	4 440	-
Övrigt	670	-7
Summa	14 960	40 682

Not 4 Drift

<i>Kostnadsslag överstigande 2 500 kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
El	61 218	51 745
Värme	253 163	232 565
Vatten och avlopp	34 308	31 720
Snöröjning	15 911	6 900
Renhållning och städning	22 028	33 713
Sop- och returhämtning	39 582	29 128
Trädgårdsskötsel	42 899	27 229
Reparation och underhåll byggnad	53 594	-
Reparation och underhåll ventilationsanläggning	64 374	-
Reparation och underhåll hiss	8 362	22 394
Reparation och underhåll avlopp	141 405	-
Reparation och underhåll övrigt	-	23 647
Försäkringspremier	67 219	66 208
Fastighetsskötsel	22 500	32 793
Kabel-TV	3 601	3 536

Övriga fastighetskostnader	12 716	772
Förbrukningsinventarier		-
Programvaror	5 983	5 984
Övrigt		1 178
Summa	848 863	569 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	484	-
Porttelefon	-	3 807
Kameral förvaltning	36 499	36 144
Konsultarvoden	975	12 175
Bankkostnader	822	816
Tillsynsavgifter myndigheter	5 362	-
Föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga externa kostnader	3 266	1 581
Fastighetsavgift	30 639	30 009
Fastighetsskatt	18 340	18 340
Summa	101 421	108 056

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	73 073	73 073
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 625	5 625
Inventarier, och verktyg	7 962	7 962
Installationer	69 445	69 445
Summa	156 105	156 105

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värdereglering av kortfristiga placeringar	125	-937
Räntekostnader	38 891	44 582
	39 016	43 645

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Åkumulerade 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
	10 746 494	10 746 494
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 398 791	-1 325 718
-Anslutningsavgifter	-90 000	-84 375
Årets avskrivningar enligt plan		
-Byggnader	-73 073	-73 073

-Anslutningsavgifter	-5 625	-5 625
	-1 567 489	-1 488 791
Redovisat värde vid årets slut	9 179 005	9 257 703
Taxeringsvärde byggnader:	19 108 000	19 108 000
Taxeringsvärde mark:	19 126 000	19 126 000
Summa	38 234 000	38 234 000

Belåningen med 3 700 000 kr utgör 9,7% av det totala taxeringsvärdet

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier och verktyg	63 706	63 706
-Installationer	589 044	589 044
Vid årets slut	652 750	652 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier	-33 260	-25 298
-Installationer	-443 951	-374 506
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier	-7 962	-7 962
-Installationer	-69 445	-69 445
Vid årets slut	-554 618	-477 211
Redovisat värde vid årets slut	98 132	175 539

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Andelar	Anskaffningsvärde	Marknads- värde	Redovisat värde
Swedbank Robur Fonder AB; Peningmarknadsfond	3 122	325 343	315 816	315 816

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 700 000	3 700 000
Hysesdeposition	46 583	46 583
Totalt	3 746 583	3 746 583

Föreningens amorteringsfria lån är bundet till 2022 05 28 med en aktuell räntesats på 0,460%. Räntebindningstid 3 månader.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 700 000	3 700 000

JB

Underskrifter

Solna 2022-05-12



Ingemar Billström

Ordförande



Annelie Odén

Ledamot



Helen Tvrtkovic-Almström

Ledamot

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har av mig avgivits

Carl Gösta Berglund

Förtroendevald revisor