

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 199-2021051253564198-annualreport.pdf

Storlek: 313076 byte

Hashvärde SHA256:

1265d48367e558a3374d99f0d819c4d058cf28abb0a5395b3b680171d35230ef

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Tove Lisa Elin Söderström

Signerat med BankID 2021-05-12 18:04 Ref: d59fa06e-04ed-4334-8fee-37273b9f50a6

LISA GABRIELSSON

Signerat med BankID 2021-05-13 00:01 Ref: d2c4143a-9394-4180-8a85-43ef844b7d7c

Jan Ralph Hallberg

Signerat med BankID 2021-05-17 13:25 Ref: 4faac4bd-0cdf-42bf-bb1b-0fd30f6cab31

MAURICIO ALVAREZ FONSECA

Signerat med BankID 2021-05-20 05:07 Ref: 86b28a70-96b5-46ee-8bba-08d4b234c1f5

Anna Birgitta Christina Nordberg

Signerat med BankID 2021-05-20 07:49 Ref: 8f4cbb19-7ebc-4e9c-a1d2-c9fcf759e3ec

Årsredovisning

för

BRF Kroken 9

769616-8629

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Kroken 9, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-12 och nuvarande stadgar registrerades under 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Rutger Fuchsgatan 4 och 4A i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kroken 9	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och är ett flerbostadshus bestående av två sammanbyggda huskroppar varav det ena, nr 4, har sex våningar med totalt 37 lägenheter, källare och i gatuplan två lokaler. Gårdshuset, nr 4A, har fyra våningar med totalt 18 lägenheter. Byggnadens totala bostadsyta uppgår till 2163 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 3 är hyresrätter. Föreningen innehar 3 st lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
13	38	2	2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Avtal

Följande uppdrag har skötts av

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| - Ekonomisk förvaltning | Botema Fastighets AB |
| - Fastighetsskötsel | Driftia AB Ergo |
| - Lokalvård | Quality Services |
| - Bredband | Com Hem AB |
| - Elhandel | Fortum Markets AB |
| - Elnät | Ellevio |
| - Entrémattor | AB Berendsen Textil Service AB |
| - Grovsopor | Stena Recycling AB |
| - Halkbekämpning | Birka Plåtslageri AB |
| - Hiss | Kone AB/Inspecta Sweden AB |
| - Kabel-TV | Com Hem AB |
| - Sophämtning | Stockholm Vatten och Avfall AB |
| - Sopkärl, rengöring | Industrimålning i Stockholm AB |
| - Störningsjour | Svenska Störningsjouren AB |
| - Uppvärmning | Fortum Värme AB |
| - Vatten | Stockholm Vatten och Avfall AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Reparation av ytskicket på gatuhusets fasad mot gården. Energideklaration är upprättad. Avloppspolning har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st. Av föreningens medlemslägenheter har sju överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 och 74 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mandatperioden 2019-06-16 - 2020-05-19

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Finn Unosson	Ledamot	

Mandatperioden 2020-05-20 - 2021-05-24

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Tove Söderström	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 282 233 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes för första gången 2018 med 2% och har varit oförändrade sedan dess.

Lån

Föreningen har ett lån hos Stadshypotek om 17 400 000kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	-282	-1 612	-158	-662
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	79,0
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	570	570	568	559
Hyra per kvm bostadsyta (kr)	1 277	1 261	1 257	1 211
Hyra per kvm lokalyta (kr)	1 126	1 108	1 085	1 072
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 580	8 679	8 877	8 876
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	15	17	16	15
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	136	150	146	147
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	21	21	20	22

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	67 179 500			67 179 500
Kapitaltillskott	2 279 744			2 279 744
Uppskrivningsfond	38 486 525			38 486 525
Upplåtelseavgifter	2 992 420			2 992 420
Fond för ytte UH	2 026 365		174 108	2 200 473
Balanserat resultat	-42 827 386	-1 612 669	-174 108	-44 614 163
Årets resultat	-1 612 669	1 612 669	-282 233	-282 233
Summa	68 524 499	0	-282 233	68 242 266

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-44 614 163
årets förlust	-282 233
	-44 896 396

behandlas så att	
till reservfond avsättes	174 108
i ny räkning överföres	-45 070 504
	-44 896 396

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	1	2 295 908	2 270 011
Övriga rörelseintäkter	2	1 726	0
Summa rörelseintäkter		2 297 634	2 270 011
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 002 706	-2 257 423
Driftskostnader	4	-431 762	-446 356
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-208 595	-133 284
Personalkostnader	6	-68 809	-68 089
Avskrivningar	7	-779 271	-738 183
Summa rörelsekostnader		-2 491 143	-3 643 335
Rörelseresultat		-193 509	-1 373 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 757	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 481	-239 538
Summa finansiella poster		-88 724	-239 345
Resultat efter finansiella poster		-282 233	-1 612 669
Årets resultat		-282 233	-1 612 669

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	84 444 407	85 219 997
Maskiner och inventarier	9	12 680	16 360
Summa materiella anläggningstillgångar		84 457 087	85 236 357
Summa anläggningstillgångar		84 457 087	85 236 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 942	0
Övriga fordringar		71 116	3 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 361	47 729
Summa kortfristiga fordringar		102 419	51 445
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 817 952	1 618 373
Summa kassa och bank		1 817 952	1 618 373
Summa omsättningstillgångar		1 920 371	1 669 818
SUMMA TILLGÅNGAR		86 377 458	86 906 175

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		70 171 920	70 171 920
Förlagsinsatser		2 279 744	2 279 744
Uppskrivningsfond		38 486 525	38 486 525
Fond för yttre underhåll		2 200 473	2 026 365
Summa bundet eget kapital		113 138 662	112 964 554

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-44 614 163	-42 827 386
Årets resultat		-282 233	-1 612 669
Summa ansamlad förlust		-44 896 396	-44 440 055
Summa eget kapital		68 242 266	68 524 499

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 200 000	17 600 000
Övriga skulder		130 000	130 000
Summa långfristiga skulder		17 330 000	17 730 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	0
Leverantörsskulder		109 068	147 394
Övriga skulder		187 456	187 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 668	316 358
Summa kortfristiga skulder		805 192	651 676

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 377 458

86 906 175

Kassaflödesanalys

Not 2020-01-01 2019-01-01
 -2020-12-31 -2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-282 233	-1 612 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	779 271	738 183
Betald skatt	-67 400	-20 458
Resultat efter finansiella poster	429 638	-894 944

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 942	0
Förändring av kortfristiga fordringar	18 368	-18 979
Förändring av leverantörsskulder	-38 326	48 832
Förändring av kortfristiga skulder	-8 158	143 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 580	-721 852

Investeringsverksamheten

Fönsterrenovering	0	-54 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 275

Finansieringsverksamheten

Amortering	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	199 580	-976 127

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 618 373	2 594 500
Likvida medel vid årets slut	1 817 953	1 618 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Säkerhetsdörrar	40
Balkonger	50

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern redovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 156 909	1 156 909
Hyror bostäder	172 425	170 212
Hyror lokaler	775 565	775 934
Altan/terrass	7 200	7 200
Utdelning brandkontoret	170 625	150 312
Överlåtelse-/pantavgift	13 184	9 024
Övriga intäkter	0	420
	2 295 908	2 270 011

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga intäkter	150	0
2:handsuthyavg	1 576	0
	1 726	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer och underhåll	-233 892	-66 634
Fönsterrenovering	0	-1 482 700
El	-40 864	-48 836
Värme	-382 897	-422 326
Vatten	-60 091	-58 362
Sophämtning/renhållning	-197 778	-178 566
Reparation VVS	-87 185	0
	-1 002 707	-2 257 424

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-38 177	-69 580
Obl besiktningar, hiss, OVK	-25 988	-60 662
Serviceavtal hiss	-43 831	-20 875
Mattvätt	-13 378	-13 062
Övriga kostnader	-29 716	-29 182
Kabel-tv	-15 238	-15 034
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-146 035	-143 175
Snöröjning	-8 501	-8 501
Fastighetsförsäkring	-78 238	-68 656
Ers till boende	0	-17 630
Besiktningkostnader	-1 890	0
Hyressättningsavgift, HGF	-417	0
F-skötsel	-30 355	0
	-431 764	-446 357

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-33 815	-25 031
Juridiska kostnader	-105 931	-28 957
Förvaltningsarvode enligt avtal	-59 601	-64 325
Möteskostnader	-800	-6 770
Bankkostnader	-3 411	-3 058
Föreningsavgifter	-5 036	-5 142
	-208 594	-133 283

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-58 125	-56 875
Sociala avgifter	-10 684	-11 214
	-68 809	-68 089

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-775 590	-734 502
Inventarier	-3 681	-3 681
	-779 271	-738 183

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	90 053 706	90 146 753
Nyanskaffningar	0	1 597 938
Utrangering	0	-1 690 985
Utgående anskaffningsvärde	90 053 706	90 053 706
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 833 709	-4 307 492
Årets avskrivningar enligt plan	-775 590	-734 502
Utrangering fönster	0	208 285
Utgående avskrivning enligt plan	-5 609 299	-4 833 709
Planenligt restvärde vid årets slut	84 444 407	85 219 997
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 984 000	30 984 000
Mark	49 760 000	49 760 000
	80 744 000	80 744 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	6 744 000	6 744 000
	80 744 000	80 744 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	84 444 407	85 219 997
	84 444 407	85 219 997

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden	36 812	36 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 812	36 812
Vid årets början	-20 452	-16 771
Årets avskrivningar	-3 681	-3 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 133	-20 452
Utgående redovisat värde	12 679	16 360

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,08	2023-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,86	2021-03-05	7 400 000	7 600 000
			17 400 000	17 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	29 925 000	29 925 000
	29 925 000	29 925 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Hallberg Jan
Ordförande

Alvarez Mauricio Alberto

Gabrielsson Lisa

Söderström Tove

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor