

Årsredovisning 2020

BRF KROKEN 24/7

769605-0850



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KROKEN 24/7

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Byggnaderna, som uppfördes 1912, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Kroken 7 och Kroken 24. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If. Föreningen bildades 2009. Föreningens byggnader utgörs av fyra hus med sex våningsplan fördelade på 58 (5 047 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 stycken (332 kvm) lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 12 hyreslokaler om totalt 1 280 kvm, varav; 9 lokaler, 2 lagerutrymmen och 1 kopplingsrum. Den totala bostadsytan är 5 379 kvm samt 1 280 kvm lokalyta. Totalt 6 659 kvm.

Bostadsrätter	Antal	Kvm	Hyresrätter	Antal	Kvm
1 rok	5	228	1 rok	0	0
2 rok	13	775	2 rok	1	50
3 rok	19	1735	3 rok	2	180
4 rok	13	1247	4 rok	1	102
5 rok	8	1062	5 rok	0	0
Totalt	58	5047		4	332

Lokaler	9	1280
Lager/förråd	2	
Kopplingsrum	1	

STYRELSE, VALBEREDNING OCH REVISORER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

STYRELSEN

Gert Abelt	Ledamot, Ordförande
Torbjörn Ström	Ledamot, Sekreterare (avgick under 2020)

Eva Lengquist	Ledamot, Kassör (avgick under 2020 efter stämman)
Göran Norén	Ledamot, Fastighetsansvarig
Katrin Skogberg Wirén	Ledamot (avgick under 2020 efter stämman)
Carl Tofft	Ledamot
Magnus Nyholm	Ledamot, Kassör (from 2020-04-01)
Monika Lenkmann	Suppleant
Peter Svensson	Suppleant (avgick under 2020 efter stämman)
Jan-Sture Bjurler	Suppleant (avgick under 2020 efter stämman)
Torbjörn Tännsjö	Ledamot, Vice ordförande (ny under 2020)
Marie-Louise Rydén	Ledamot, Sekreterare (ny under 2020)
Tove Forsgren Frölander	Suppleant (ny under 2020)

VALBEREDNING

Carl Malmgren, Karin Abelt och Andre Skogberg.

REVISORER

Ellinor Björkeheim	Internrevisor
Jan Bergstrand	Revisorsuppleant (avgick 2020)
Katarina Boiwe	Extern revisor

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har ansvarsförsäkring.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen har en teknisk underhållsplan upprättad 2018, som utvärderas och uppdateras varje år.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten uppfördes 1912. Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929. Värdeår är 1947 (Kroken 7) samt 1982 (Kroken 24).

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2010	Fasad
2010	Fönster
2010	Lås
2010	Tvättstuga
2010	Stammar bytt i Ringvägen 108
2010	El bytt i Ringvägen 108
2014	Pumpstation Götgatan 99
2016	Stamspolning
2018	Stamfilmning och utvärdering
2018	Takrenovering
2018	Säkerhetsdörrar
2018	Källarförråd byggda
2018	Hissrenovering
2018	Renovering av hyresgästers badrum
2020	Fiber-internet
2020	Trapphusrenovering påbörjas i december

PLANERADE UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

2021	Trapphus
2021	Tilluft/ventilation
2021	Tvättstuga
2021	Gård
2022	Utredning Stammar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning, Teknisk Förvaltning	Storholmen AB

KOMMENTAR TILL ÅRETS NEGATIVA RESULTAT

Föreningen har under verksamhetsåret 2018 upplåtit vindarna, som byggts om till vindslägenheter. I och med detta har föreningen fått ett tillskott på drygt 27 MSEK, vilket använts till att både amortera på föreningens lån, samt utföra renoverings- och underhållsarbeten.

De negativa resultat som uppvisas 2018, 2019 och 2020 har sin bakgrund i de renoverings- och underhållsarbeten som finansierats med detta kapitaltillskott, samt den redovisningsprincip som föreningen tillämpar. Enligt denna redovisningsprincip (K2) hamnar upplåtelseavgifterna från försäljningen av vindarna i Balansräkningen, medan större delen av kostnaderna för renovering och underhåll syns i Resultaträkningen.

Föreningen har alltså haft kostnader för renovering och underhåll, som har finansierats genom försäljning av vindarna (där det dessutom finns kvar ett överskott för framtida renoveringar). Större delen av renoveringarna betalades under 2019 men även under 2020, därav årets negativa resultat, som dock endast är bokföringsmässig - föreningen har fortsatt en mycket god likviditet och soliditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. Under 2020 genomfördes Internetabonnemang via fiber vilken bakades in i avgiften, dock utan att denna höjdes.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 24 540 075 kronor, och fördelas på 3 lån. Ca 40% av lånen är rörliga, ca 40% bundna på 5 år (löptid tom 2023-03-01), och resterande 20% bundna på 10 år (löptid tom 2028-03-01). Lånen har amorterats med 121 375 kronor under 2020.

Deklaration för beskattningsår 2020

Föreningen lämnar en deklARATION såsom för en äkta bostadsförening för beskattningsåret 2020.

Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 429 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2021.

FÖRÄNDRINGAR I SAMMANSÄTTNING OCH AVTAL

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 28 maj 2020 fyra ytterligare ledamöter, samtidigt som tre ledamöter samt två suppleanter lämnade styrelsen. Styrelsens sammansättning är redovisade ovan.

Lokalhyresgäster

De hyresavtal som är på väg att gå ut (9 månaders framförhållning) har sagts upp på grund av hyreshöjning. Allt eftersom övriga avtal går ut, sägs även dessa upp.

Vindarna

Inflyttningen till vindarna som byggts om till lägenheter fortsatte allt eftersom att lägenheterna stod klara och vid början av 2020 är alla lägenheter sålda och inflyttade.

Renoveringar / Underhåll

I samband med vindsbygget har BF Stambytesentreprenad för föreningens räkning renoverat tak, hissorgar och hissmaskineri, samt installerat säkerhetsdörrar i alla trappuppgångar. Detta har bekostats av intäkter från vindförsäljningen.

Trapphus

En projektledare från företaget Art Projekt AB tillsattes under 2019. Föreningens Trapphusgrupp inkom med färgkulörer och förslag till annan interiör som skulle åtgärdas. Även en antikvarie var anlitad under processen då våra byggnader är av särskilt byggnadskulturellt intresse. Under 2020 gick styrelsen tillsammans med projektledaren ut med en upphandling där Alviks Måleri AB valdes att utföra uppdraget som totalentreprenör. I december 2020 påbörjades föreningens trapphus att renoveras, vilket bekostas av intäkter från vindsbygget. Renoveringen beräknas vara klar under vecka 18 2021.

Bergvärme

Föreningen hade planerat att installera bergvärme, för att minska uppvärmningskostnaderna. Detta projekt har dock varit tvunget att läggas på is, då borrhällstånd inte beviljats pga detaljplaner som involverar försvaret. Vi avvaktar därmed och kommer under de kommande åren bevaka detaljplanerna för att se om något ändras.

Fiber

1 GB (upp & nedströms) fiber från Stockholms Stadsnät installerades under feb-april 2020, och bakas in i månadsavgiften (utan att denna höjdes).

Tilluft/frånluft/ventilation

Vissa av föreningens lägenheter har bristande tilluft. En undersökning och analys har under 2020 genomförts av Franska Bukten. Se vidare nedan under rubrik "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret".

Gård

Föreningen planerar att under 2021 se över gårdarna, inkl. dränering. Detta bekostas av intäkter från vindsförsäljningen

Tvättstuga

Föreningen planerar att renovera tvättstugan, vilket bekostas av intäkter från vindsförsäljningen.

Stammar

Stamspolning utfördes under 2016 i samtliga trapphus och följdes av stamfilmning 2018. I samband med detta beställde föreningen en analys av filmer och annan dokumentation av stammar, vilken visade att stammarna, med ett par mindre åtgärder, skulle vara i gott skick, med många års återstående livslängd.

Under 2020 hade föreningen ett antal vattenskador. Variationen av vattenskadorna pekar dock inte entydigt att det stammarna som orsakat dessa.

Vattenskadorna har förutom olägenhet och besvär för de boende och lokalhyresgäster även belastat föreningens kassa i reparation och självrisker till försäkringsbolaget. Detta har medfört att våra förnyade försäkringsvillkor med försäkringsbolaget har omförhandlats och blivit dyrare.

Se vidare nedan under rubrik "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret".

HYRESREDUKTIONER KOPPLADE TILL DEN PÅGÅENDE PANDEMIN

Tre lokalhyresgäster har av styrelsen och Länsstyrelsen medgivits en hyresreduktion om 50% av hyror under perioden april-juni. Detta har minskat hyresintäkterna med 156 541 kronor. Föreningen har sökt ersättning enligt förordning 2020:237 när lokalhyresgäster fått rabatt på hyra om 78 270 kronor.

LOKALHYRESGÄSTER

Den tidigare outhyrda lokalen intill Götgatan 99 (fd Pasta Basilika) har en ny hyresgäst, Nexico. Dock har det sagts upp av hyresgästen som lämnar lokalen den 21 juni 2021. Styrelsen kommer att arbeta för att en ny lokalhyresgästen tillträder i samband eller snarast möjligt efter Nexicos kontrakt löper ut.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 802 256	4 952 008	4 592 101	4 451 970
Resultat efter fin. poster	-2 580 233	-1 331 252	-2 955 371	-995 573
Soliditet, %	84	84	83	79
Yttre fond	2 737 528	2 163 825	3 084 098	2 669 792
Taxeringsvärde	208 785 000	208 785 000	138 102 000	138 102 000
Bostadsyta, kvm	5 379	5 379	4 569	4 569
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	363	363	409	371
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 562	4 580	5 413	6 517
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,19	1,03	0,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	134 164 990	-	-	134 164 990
Upplåtelseavgifter	18 181 888	-	-	18 181 888
Fond, yttre underhåll	2 163 825	-	573 703	2 737 528
Balanserat resultat	-8 400 075	-1 331 252	-573 703	-10 305 030
Årets resultat	-1 331 252	1 331 252	-2 580 233	-2 580 233
Eget kapital	144 779 376	0	-2 580 233	142 199 143

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 305 030
Årets resultat	-2 580 233
Totalt	-12 885 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	626 355
Att från yttre fond i anspråk ta	-185 130
Balanseras i ny räkning	-13 326 488
	-12 885 263

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		4 802 256	4 952 008
Rörelseintäkter		186 849	1 607
Summa rörelseintäkter		4 989 105	4 953 615
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-5 403 649	-4 435 659
Övriga externa kostnader	8	-353 759	-310 974
Personalkostnader	9	-96 225	-95 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 436 172	-1 178 700
Summa rörelsekostnader		-7 289 804	-6 021 112
RÖRELSERESULTAT		-2 300 699	-1 067 498
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 768	30 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-305 303	-293 878
Summa finansiella poster		-279 535	-263 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 580 233	-1 331 252
ÅRETS RESULTAT		-2 580 233	-1 331 252

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	155 196 508	143 727 760
Maskiner och inventarier	12	383 928	415 248
Pågående projekt		540 814	12 953 209
Summa materiella anläggningstillgångar		156 121 250	157 096 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 121 250	157 096 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		584 849	621 580
Övriga fordringar	13	533 173	533 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	574 445	475 661
Summa kortfristiga fordringar		1 692 467	1 630 414
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 788 586	12 806 129
Summa kassa och bank		10 788 586	12 806 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 481 054	14 436 543
SUMMA TILLGÅNGAR		168 602 304	171 532 760

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 346 878	152 346 878
Fond för yttre underhåll		2 737 528	2 163 825
Summa bundet eget kapital		155 084 406	154 510 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 305 030	-8 400 075
Årets resultat		-2 580 233	-1 331 252
Summa fritt eget kapital		-12 885 263	-9 731 327
SUMMA EGET KAPITAL		142 199 143	144 779 376
Avsättningar			
Avsättningar		134 596	116 596
Summa avsättningar		134 596	116 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 000 000	24 547 556
Övriga långfristiga skulder		159 000	159 000
Summa långfristiga skulder		15 159 000	24 706 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 541 881	89 619
Leverantörsskulder		704 932	1 021 414
Skatteskulder		40 994	34 378
Övriga kortfristiga skulder		113 721	116 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	708 037	667 970
Summa kortfristiga skulder		11 109 565	1 930 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 602 304	171 532 760

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	12 806 129	13 535 023
Resultat efter finansiella poster	-2 580 233	-1 331 252
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 436 172	1 178 700
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 144 061	-152 552
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 053	-625 340
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-271 124	-2 471 073
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 477 238	-3 248 964
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-461 204	-924 769
Kassaflöde från investeringar	-461 204	-924 769
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	18 000	3 540 164
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-97 100	-95 325
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-79 100	3 444 839
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 017 542	-728 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 788 586	12 806 129

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,51 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	2,85-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	392 220	376 859
Hysesintäkter, lokaler	2 577 752	2 568 033
Intäktsreduktion	-178 080	0
Årsavgifter, bostäder	1 833 972	1 833 972
Övriga intäkter	360 037	171 547
Övriga årsavgifter	3 204	3 204
Summa	4 989 105	4 953 615

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	156 315	65 663
Fastighetsskötsel	242 229	312 691
Snöskottning	8 251	0
Städning	83 577	77 759
Trädgårdsarbete	5 880	6 764
Övrigt	199 477	103 077
Summa	695 729	565 955

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	666 940	0
Reparationer	1 023 264	861 207
Summa	1 690 204	861 207

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphusprojektet	219 791	14 929
Fiberprojekt	8 059	0
Hyseslägenheter	0	27 148
Lokalhyresgäster	0	10 575
Summa	227 850	52 652

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	145 697	158 827
Sophämtning	110 629	87 657
Uppvärmning	818 057	818 956
Vatten	147 312	124 468
Summa	1 221 695	1 189 908

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	24 516	24 516
Fastighetsförsäkringar	442 669	381 459
Fastighetsskatt	378 448	375 224
Kabel-TV	7 929	7 892
Självrisker	13 209	275 448
Tomträttsavgälder	701 400	701 400
Summa	1 568 171	1 765 938

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	17 176	12 961
Juridiska kostnader	27 035	60 524
Kameral förvaltning	83 860	86 631
Konsultkostnader	60 745	9 688
Revisionsarvoden	22 241	20 328
Övriga förvaltningskostnader	142 701	120 842
Summa	353 759	310 974

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	21 207	21 207
Styrelsearvoden	75 018	74 572
Summa	96 225	95 779

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	304 952	293 871
Övriga räntekostnader	351	7
Summa	305 303	293 878

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151 142 157	151 142 157
Årets inköp	12 873 600	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 015 757	151 142 157
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 414 397	-6 267 017
Årets avskrivning	-1 404 852	-1 147 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 819 249	-7 414 397
Utgående restvärde enligt plan	155 196 508	143 727 760
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 619 000	81 619 000
Taxeringsvärde mark	127 166 000	127 166 000
Summa	208 785 000	208 785 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	665 578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	665 578
Ingående ackumulerad avskrivning	-250 330	-219 010
Avskrivningar	-31 320	-31 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-281 650	-250 330
Utgående restvärde enligt plan	383 928	415 248
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	195 862	195 862
Övriga fordringar	337 311	337 311
Summa	533 173	533 173

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6 129	6 129
Fastighetsskötsel	0	527
Försäkringspremier	352 665	254 484
Förvaltning	25 920	20 964
Kabel-TV	1 988	1 982
Städning	1	6 536
Tomträtt	175 350	175 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 393	9 690
Summa	574 445	475 661

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-01-03	1,25 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2028-01-03	2,23 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2021-03-05	0,63 %	9 540 075	9 637 175
Summa			24 540 075	24 637 175
Varav kortfristig del			9 540 075	
Varav avser amortering inom 12 månader			97 100	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräkn arvode bokslut	12 000	0
El	15 743	6 219
Förutbetalda avgifter/hyror	517 069	510 435
Uppl lagst sociala avg	5 445	0
Uppvärmning	112 850	112 914
Utgiftsräntor	4 007	4 552
Vatten	24 570	23 439
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 353	10 411
Summa	708 037	667 970

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
Summa	47 000 000	47 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenskador På grund av ovanstående kopplat till både olägenhet för de drabbade samt de kostnader dessa för medför, kommer styrelsen att senast under 2022 att internt utreda nästa steg tillsammans med vår tekniska förvaltare. Trapphus Arbetet med våra trapphus kommer som tidigare nämnts vara färdigställda under vecka 18 2021. Tilluft/frånluft/ventilation Utifrån den utredning och analys från Franska Bukten: En del brister är kopplade till lägenheterna som medlemmarna själva kommer att bekosta. Andra större kostnader kommer föreningen att bekosta och som finansieras av intäkter från vindförsäljningen. Arbetet kommer att tidigast börja efter Trapphusprojektet är avslutat det vill säga efter vecka 18. Syftet med arbetet är att vår förening skall få en godkänd OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Städning Kontraktet med nuvarande städbolag har sagts upp och ny upphandling kommer att göras av styrelsen. Nuvarande leverantörs avtal löper ut i augusti 2021.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carl Tofft
Ledamot

Gert Abelt
Ledamot, Ordförande

Göran Norén
Ledamot, Fastighetsansvarig

Magnus Nyholm
Ledamot, Kassör

Torbjörn Tännsjö
Ledamot, vice Ordförande

Marie-Louise Rydén
Ledamot, Sekreterare

Tove Forsgren Frölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ellinor Björkeheim
Internrevisor

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Bk5ikbK_u-S1I5ik-t_d
Document	Brf Kroken ÅR 2020.pdf
Pages	21
Sent by	Katarina Boiwe

Signing parties

Magnus Nyholm	magnus@kroken247.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Göran Norén	gorannoren@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gert Abelt	gert@kroken247.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Torbjörn Tännsjö	tannsjö@kroken247.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marie-Louise Rydén	marielouise@kroken247.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Carl Tofft	carl.tofft@nexiko.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ellinor Björkeheim	ellinor.bjorkeheim@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Katarina Boiwe	katarina.boiwe@folkessonab.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tove Forsgren Frölander	tove.froelander@bshg.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to gorannoren@hotmail.com

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to magnus@kroken247.se

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to gert@kroken247.se

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to tannsjö@kroken247.se

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to carl.tofft@nexiko.com

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to marielouise@kroken247.se

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to ellinor.bjorkeheim@gmail.com

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to katarina.boiwe@folkessonab.se

2021-05-12 16:02:26 CEST,

E-mail invitation sent to tove.froelander@bshg.com

2021-05-12 16:02:26 CEST,

Clicked invitation link Magnus Nyholm

Amazon CloudFront,2021-05-12 16:05:08 CEST,IP address: 188.151.108.33

Clicked invitation link Torbjörn Tännsjö

Amazon CloudFront,2021-05-12 16:10:58 CEST,IP address: 178.16.216.123

Document signed by TORBJÖRN TÄNNSJÖ

Birth date: 13/12/1946,2021-05-12 16:11:48 CEST,

Document signed by Lars Magnus Nyholm

Birth date: 10/01/1966,2021-05-12 16:11:56 CEST,

Clicked invitation link Tove Forsgren Frölander

Amazon CloudFront,2021-05-12 16:12:02 CEST,IP address: 194.39.218.10

Clicked invitation link Carl Tofft

Amazon CloudFront,2021-05-12 16:14:22 CEST,IP address: 94.234.38.183

Clicked invitation link Gert Abelt

Amazon CloudFront,2021-05-12 17:42:46 CEST,IP address: 178.16.216.210

Document signed by GERT ABELT

Birth date: 25/01/1949,2021-05-12 17:44:01 CEST,

Document signed by TOVE FORSGREN FRÖLANDER

Birth date: 18/07/1984,2021-05-14 08:36:48 CEST,

Clicked invitation link Ellinor Björkeheim

Amazon CloudFront,2021-05-14 11:34:30 CEST,IP address: 178.16.216.130

Document signed by CARL TOFFT

Birth date: 08/05/1969,2021-05-14 15:21:16 CEST,

E-mail invitation sent to gorannoren@hotmail.com

2021-05-16 10:51:29 CEST,

E-mail invitation sent to marielouise@kroken247.se

2021-05-16 10:51:46 CEST,

Clicked invitation link Marie-Louise Rydén

Amazon CloudFront,2021-05-16 12:28:50 CEST,IP address: 94.234.75.74

Document signed by MARIE-LOUISE RYDÉN

Birth date: 22/04/1969,2021-05-16 14:10:57 CEST,

Clicked invitation link Göran Norén

Amazon CloudFront,2021-05-16 21:58:53 CEST,IP address: 178.16.216.159

Document signed by GÖRAN NORÉN

Birth date: 20/03/1962,2021-05-16 22:12:51 CEST,

E-mail invitation sent to katarina.boiwe@folkessonab.se

2021-05-17 07:26:28 CEST,

Clicked invitation link Katarina Boive

Amazon CloudFront,2021-05-17 07:29:14 CEST,IP address: 82.209.141.249

Document signed by KATARINA BOIVE

Birth date: 20/07/1972,2021-05-17 07:31:03 CEST,

Document signed by ELLINOR BJÖRKEHEIM

Birth date: 20/07/1957,2021-05-17 11:04:14 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

