

**Årsredovisning**  
för  
**BRF KRANEN 12**

716417-9090

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF KRANEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elise Sihvonen	Ordförande
Jörgen Östhult	Kassör
Johan Selander	Ledamot
Marie Johansson	Ledamot
Ulrika Ericsson	Ledamot
Heli Vauhkala	Suppleant

#### Revisorer

Katrine Elbra	Auktoriserad revisor, KPMG
---------------	----------------------------

#### Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen per 2021-12-31 är 28 st.

Av föreningens 18 medlemslägenheter har 4 st överlåtit under året.

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämman hölls 2021-05-19. Städdagar hölls 2021-04-25 samt 2021-10-24.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen bildades 1982-10-05. Föreningens fastighet med beteckningen Kranen 12 och byggår 1947, förvärvades 1982-11-26. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Fastighetsägaransvar och styrelseansvar ingår.

Fastighetens totala yta uppgår till 1 126 kvm, vilka fördelar sig på 1 101 kvm bostäder och 25 kvm garage.

Lägenhetsfördelningen av de 18 st lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>&gt;5 rok</i>
1 st	9 st	8 st	0 st	0 st	0 st

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB kontaktperson Anders Lindgren. Den tekniska förvaltningen har skötts dels internt dels av MBC Städsservice.

### Fastighetens tekniska status

Följande mer eller mindre omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
1985	Fasadrenovering och tilläggsisolering
1997	Omläggning av tak
1998	Installation av säkerhetsdörrar
2000	Byte av horisontella avloppsledningar i källarplanet.
2001	Ny dräneringsanläggning
2001	Ombyggnad av källarlokal till bostad.
2004	Nya fönster i källarplanet
2006	Installation av fjärrvärme
2008	Utbyte av gas-servis
2009	Energideklaration utfördes
2010	Byte av samtliga vertikala avloppsstammar och samtliga tappvattenledningar, stambyte kök och badrum.
2013	OVK utfördes ( och godkändes 2014)
2014	Radonundersökning utfördes
2015	Radiatorernas termostatventiler utbyta
2017	Takalten renoverades
2017	Stamspolning utfördes
2018	Byte av snöasskydd och andra säkerhetsåtgärder för tak
2018	Byte av låssystem
2018	Byte av armaturer i källare och trapphall
2019	Energideklaration utförd och rengöring av frånluftskanaler
2019	Ventilationsutrustning för Radon i källarplan
2020	Byte av entreparti
2021	Putsning av fastighetens fasadsocklar
2021	OVK utfördes och godkändes. Giltig i 6 år.
2021	Ny barnvagnsramp och skrapgaller i entrén

## Föreningens ekonomi

Fastigheten är taxerad till 23 536 000 kr varav 12 090 000 kr är markvärde (enl 2019 års taxering).

Fastighetens totala bokförda värde (inkl. fastighetsförbättringar, fjärrvärmeinstallation, stambyte fönsterrenoveringar etc.) utgör 4 859 045 kr per 2021-12-31. Årets avskrivningar av anläggningstillgångar utgör 175 126 kr. Den ursprungliga byggnadens bokförda värde per 2021-12-31 var 617 000 kr med avdrag på ackumulerade avskrivningar på 447 303 kr varav år 2021 gjorda avskrivningar på 12 342 kr.

I balansräkningen upptas stambyte (före ackumulerade avskrivningar) till 4 886 460 kr. I denna summa ingår utgift för byte av horisontella avloppsledningar i källare 146 975 kr. Ackumulerade avskrivningar uppgår till 1 190 581 kr. Avskrivning sker på 50 år.

Föreningen har två lån hos Stadshypotek varav det större på 1 880 701 kr (per 2021-12-31) amorteras med för närvarande 18 948 kr per år. Det mindre på 758 000 kr (per 2021-12-31) amorteras f.n. med 4% relativt ursprungligt belopp, d.v.s. 48 000 kr per år.

Amorteringarna är viktiga för långsiktig stabilisering av föreningens ekonomi.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	858	860	822	824	816
Resultat efter avskrivningar	-9	-87	71	-33	146
Balanserat resultat	32	227	269	245	197
Behållning yttre fond	628	558	487	584	527
Likvida medel	647	522	612	640	758
Soliditet (%)	48	49	49	47	46
Lån per kvm boyta (kr)	2 397	2 476	2 609	2 743	2 876
Räntekostnad per kvm boyta (kr)	30	36	36	36	38
Värmekostnad per kvm boyta (kr)	152	134	142	141	139
Balansomslutning	5 524	5 575	5 855	5 980	6 211

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	945	1 113	558	227	-125	<b>2 719</b>
Disposition av föregående års resultat:			71	-196	125	<b>0</b>
Årets resultat					-42	<b>-42</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>945</b>	<b>1 113</b>	<b>629</b>	<b>31</b>	<b>-42</b>	<b>2 677</b>

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Putsning av fasadsocklar till en kostnad av 33 tkr, OVK till en kostnad av 7,5 tkr med tillkommande åtgärder om ca 24 tkr, ny barnvagnsramp och skrapgaller i entrén till en kostnad av 34 tkr samt installation laddbox till en kostnad av 35 tkr.

### **Väsentliga händelser, genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång samt planerade åtgärder**

Gårdrenovering inkluderande byte av sopstation samt asfaltering av parkering under våren 2022.  
Renovering av garage samt hobbyrum under våren 2022.  
Byte av värmecentral inom 10 år.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	31 795
årets förlust	-42 172
	<b>-10 377</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	70 608
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-102 064
i ny räkning överföres	21 079
	<b>-10 377</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	858 364	860 417
Övriga intäkter		17 531	0
		<b>875 895</b>	<b>860 417</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-73 828	-87 734
Reparationer	3	-33 607	-13 607
Planerat underhåll	4	-102 064	-218 494
Drifts- och taxebundna kostnader	5	-376 281	-338 900
Administrativa, förvaltnings och övriga kostnader	6	-124 452	-113 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 126	-175 126
		<b>-885 358</b>	<b>-947 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 463</b>	<b>-87 069</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 710	-38 005
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 173</b>	<b>-125 074</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-42 172</b>	<b>-125 074</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 859 045	5 034 171
Inventarier	9	0	0
		<b>4 859 045</b>	<b>5 034 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 859 045</b>	<b>5 034 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16	1 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 783	17 457
		<b>17 799</b>	<b>18 857</b>
<i>Kassa och bank</i>		647 313	522 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>665 112</b>	<b>540 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 524 157</b>	<b>5 575 049</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		945 387	945 387
Uppåtelseavgifter		1 113 485	1 113 485
Fond för yttre underhåll		628 376	557 768
		<b>2 687 248</b>	<b>2 616 640</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		31 795	227 477
Årets resultat		-42 172	-125 074
		<b>-10 377</b>	<b>102 403</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 676 871</b>	<b>2 719 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10 11	1 861 753	758 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	776 948	1 967 662
Leverantörsskulder		118 753	35 277
Aktuella skatteskulder		2 366	1 826
Övriga skulder		17 336	18 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	70 130	75 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>985 533</b>	<b>2 098 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 524 157</b>	<b>5 575 049</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning skall ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Övriga fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	762 626	762 626
Hyror P-plats	46 750	48 700
Kommunikation /TV, Tele, IT)	35 640	35 640
Avgift andrahandsuthyrning	4 753	4 730
Intäkt överlåtelse/pant	8 568	8 749
Fakturerade kostnader	50	0
Öresutjämning	-23	-28
	<b>858 364</b>	<b>860 417</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Städning	37 242	35 559
Hissbesiktning	2 062	1 229
Skötsel gård	3 000	28 751
OVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll)	7 500	0
Serviceavtal	0	3 555
Serviceavtal hiss	6 862	3 068
Förbrukningsmaterial fastighet	9 312	3 899
Fordonskostnader	0	2 398
Förbrukningsinventarier fastighet	5 487	7 676
Kontroll -Tillsynsavgift	2 363	1 600
	<b>73 828</b>	<b>87 735</b>

### Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation ventilation	24 375	0
Reparation portar	1 425	0
Reparation VVS	4 583	0
Reparation elinstallationer	300	4 821
Reparation lås	1 016	704
Reparation hiss	1 908	440
Reparation övrigt	0	292
Vattenskada	0	7 350
	<b>33 607</b>	<b>13 607</b>

#### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	32 812	0
Gemensamma utrymmen	34 188	218 494
Periodiskt underhåll elinstallationer	35 063	0
	<b>102 063</b>	<b>218 494</b>

#### Not 5 Taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	47 534	38 333
Uppvärmning	166 932	147 101
Vattenkostnader	43 320	42 413
Sophämtning	35 483	31 506
Källsortering	5 500	3 396
Försäkring	16 231	15 409
Kommunikation (TV, Tele,IT)	33 660	33 660
Fastighetsskatt	27 622	27 082
	<b>376 282</b>	<b>338 900</b>

#### Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2021	2020
Kreditupplysning	924	749
Kontorsmaterial och trycksaker	964	0
Tele och post	5 988	5 191
Kostnader för styrelsemöten	2 125	0
Kostnader för stämma	1 149	693
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	45 756	42 148
Övriga förvaltningskostnader	4 390	3 455
Bidrag och gåvor	587	422
Styrelsearvoden	26 800	27 200
Arbetsgivaravgifter	7 996	7 528
Föreningsavgifter	4 330	4 240
Revisionsarvode	14 875	13 250
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	8 568	8 749
	<b>124 452</b>	<b>113 625</b>

## Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2021	2020
Redovisat resultat	-42 172	-125 074
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	175 126	175 126
Justering för årets kostnader periodiskt underhåll	102 064	218 494
<b>UNDERHÅLLSÖVERSKOTT</b>	<b>235 018</b>	<b>268 546</b>

Byggnadsytan är 1 126 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 209 kr/kvm (fg år 238 kr/kvm).

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 022 950	8 022 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 022 950</b>	<b>8 022 950</b>
Ingående avskrivningar	-2 988 779	-2 813 653
Årets avskrivningar	-175 126	-175 126
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 163 905</b>	<b>-2 988 779</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 859 045</b>	<b>5 034 171</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 446 000	11 446 000
Taxeringsvärden mark	12 090 000	12 090 000
	<b>23 536 000</b>	<b>23 536 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 551 045	4 726 171
Bokfört värde mark	308 000	308 000
	<b>4 859 045</b>	<b>5 034 171</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 250	105 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 250</b>	<b>105 250</b>
Ingående avskrivningar	-105 250	-105 250
Årets avskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 250</b>	<b>-105 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SHB	1,43	2026-03-01	1 880 701	1 919 662
SHB	1,10	2022-01-30	758 000	806 000
			<b>2 638 701</b>	<b>2 725 662</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			776 948	1 967 662

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Föraviserade avgifter kvartal 1	66 031	71 071
Upplupen ränta	3 474	3 962
Övrigt	625	0
	<b>70 130</b>	<b>75 033</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Företagsinteckning	4 500 000	4 500 000
	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

Sundbyberg 2022-04-26

Elise Sihvonen  
Ordförande

Ulrika Eriksson

Johan Selander

Marie Johansson

Jörgen Österhult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

Katrine Elbra  
Auktoriserad revisor