

Årsredovisning
för
BRF KRANEN 12

716417-9090

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF KRANEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
Marie Johansson	Ledamot
Heli Vauhkala	Ledamot
Ulrika Ericsson	Ledamot

Oscar Waara	Suppleant
Erik Böhlmar	

Revisorer

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

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen per 2022-12-31 är 28 st.

Av föreningens 18 medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft sex st protokollförda sammanträden. Föreningsstämman hölls 2022-05-18.

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:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1 st	9 st	8 st	0 st	0 st	0 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB kontaktperson Anders Lindgren och från och med november 2022 tog Fastum AB över förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen har skötts dels internt dels av MBC Städservice.

Fastighetens tekniska status

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

År	Åtgärd
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 snörasskydd 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
2022	Renovering av gård med ny asfalt, ny sopstation och ny belysning
2022	Installering av 5 stycken laddstolpar för laddning av 10 st bilar

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	846	858	860	822	824
Balanserat resultat	21	32	227	269	245
Behållning yttre fond	597	628	558	487	584
Likvida medel	845	647	522	612	640
Soliditet (%)	25	47	48	49	47
Lån per kvm boyta (kr)	3 695	2 397	2 476	2 609	2 743
Räntekostnad per kvm boyta (kr)	54	30	36	36	36
Värmekostnad per kvm boyta (kr)	150	152	134	142	141
Balansomslutning	5 651	5 671	5 717	5 855	5 980

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	945	1 113	628	32	-42	2 677
Disposition av föregående års resultat:			-31	-11	42	0
Årets resultat					-1 249	-1 249
Belopp vid årets utgång	945	1 113	597	21	-1 249	1 428

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen installerat 5 stycken laddstolpar. Renovering av gården har gjorts med ny asfalt, sopstation samt belysning. Kostnaden för detta har uppgått till ca 1 miljon.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	21 079
årets förlust	-1 248 703
	-1 227 624

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	77 931
i ny räkning överföres	-1 305 555
	-1 227 624

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.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	846 285	858 364
Övriga intäkter		650	17 531
		846 935	875 895
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-65 716	-52 678
Reparationer	3	-80 887	-33 607
Planerat underhåll	4	-1 132 589	-109 564
Drifts- och taxebundna kostnader	5	-415 754	-376 281
Administrativa, förvaltnings och övriga kostnader	6	-165 344	-138 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 806	-175 126
		-2 039 096	-885 358
Rörelseresultat		-1 192 161	-9 463
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 502	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 043	-32 710
		-56 541	-32 710
Resultat efter finansiella poster		-1 248 702	-42 173
Årets resultat	7	-1 248 703	-42 172

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 683 919	4 859 045
Inventarier	9	55 752	0
		4 739 671	4 859 045
Summa anläggningstillgångar		4 739 671	4 859 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	147 025
Övriga fordringar		37 138	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 479	17 783
		66 617	164 824
<i>Kassa och bank</i>		845 103	647 313
Summa omsättningstillgångar		911 720	812 137
SUMMA TILLGÅNGAR		5 651 391	5 671 182

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		945 387	945 387
Uppåtelseavgifter		1 113 485	1 113 485
Fond för yttre underhåll		596 920	628 376
		2 655 792	2 687 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 079	31 795
Årets resultat		-1 248 703	-42 172
		-1 227 624	-10 377
Summa eget kapital		1 428 168	2 676 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 997 070	2 619 753
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	71 368	18 948
Leverantörsskulder		19 703	118 753
Aktuella skatteskulder		1 353	2 366
Övriga skulder		0	17 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	133 729	217 155
Summa kortfristiga skulder		226 153	374 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 651 391	5 671 182

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 %
Inventarier laddstolpar	10%

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	762 018	762 626
Hyror P-plats	30 087	46 750
Kommunikation /TV, Tele, IT)	35 610	35 640
Avgift andrahandsuthyrning	4 410	4 753
Intäkt överlåtelse/pant	3 865	8 568
Fakturerade kostnader	35	50
Öresutjämning	1	-23
El, moms	10 259	0
	846 285	858 364

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Städning	38 460	37 242
Hissbesiktning	6 765	6 862
Skötsel gård	3 066	3 000
Hiss besiktning	0	2 062
Serviceavtal	725	0
Myndighetskrav	10 125	2 363
Trivselåtgärder	6 575	1 149
	65 716	52 678

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparation ventilation	0	24 375
Reparation tvättstuga	5 198	0
Reparation VVS	64 486	4 583
Reparation el	0	300
Nycklar o lås	8 760	1 016
Reparation hissar	2 443	1 908
Reparation portar	0	1 425
	80 887	33 607

Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll byggnad	50 843	32 812
Underhåll av installationer	71 383	0
Gemensamma utrymmen	0	34 188
Underhåll el	14 128	35 063
Planteringar, träd och buskar	996 235	0
OVK-besiktning	0	7 500
	1 132 589	109 563

Not 5 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	76 389	47 534
Uppvärmning	165 123	166 932
Vattenkostnader	55 962	43 320
Sophämtning	40 124	40 983
Försäkring	17 155	16 231
Kommunikation (TV, Tele,IT)	33 660	33 660
Fastighetsskatt	27 342	27 622
	415 755	376 282

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2022	2021
Kreditupplysning	692	924
Kostnader för styrelsemöten	2 000	2 125
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	46 203	43 256
Övriga förvaltningskostnader	800	15 719
Lämnade bidrag och gåvor	0	587
Styrelsearvoden	51 310	26 800
Arbetsgivaravgifter	15 505	7 996
Revisionsarvode	30 000	14 875
Postbefordran	6 916	5 988
Ek förvaltning extradeb.	2 817	2 500
Bankkostnader	3 023	3 690
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	4 370	4 330
Förbrukningsmaterial	1 708	9 312
	165 344	138 102

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.

	2022	2021
Årets resultat	-1 248 703	-42 172
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	178 806	175 126
Justering för årets kostnader periodiskt underhåll	1 132 589	102 064
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	62 692	235 018

Byggnadsytan är 1 126 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 56 kr/kvm (fg år 209 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 022 950	8 022 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 022 950	8 022 950
Ingående avskrivningar	-3 163 905	-2 988 779
Årets avskrivningar	-175 126	-175 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 339 031	-3 163 905
Utgående redovisat värde	4 683 919	4 859 045
Taxeringsvärden byggnader	13 275 000	11 446 000
Taxeringsvärden mark	12 702 000	12 090 000
	25 977 000	23 536 000
Bokfört värde byggnader	4 375 919	4 551 045
Bokfört värde mark	308 000	308 000
	4 683 919	4 859 045

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 250	105 250
Inköp laddstolpar	59 432	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 682	105 250
Ingående avskrivningar	-105 250	-105 250
Årets avskrivningar	-3 680	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 930	-105 250
Utgående redovisat värde	55 752	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SHB, 349600	1,10	2026-03-01	1 861 753	1 880 701
SHB, 440301	1,37	2027-01-30	734 810	758 000
SHB, 461781	2,48	2027-03-30	1 471 875	0
			4 068 438	2 638 701
Kortfristig del av långfristig skuld			71 368	776 948

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Föraviserade avgifter kvartal 1	53 765	213 056
Upplupen ränta	3 328	3 474
Övrigt	0	625
Fjärrvärme	23 942	0
El	10 096	0
Beräknade upplupna soc avg	6 598	0
Upplupna styrelsearvoden	21 000	0
Upplupna styrelsearvoden	15 000	0
	133 729	217 155

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Sundbyberg

Elise Sihvonen
Ordförande

Ulrika Eriksson

Johan Selander

Marie Johansson

Jörgen Östhult

Heli Vauhkala

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Katrine Elbra
Auktoriserad revisor