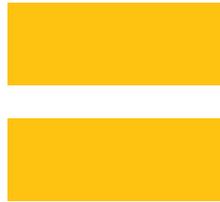


Årsredovisning 2022



Brf Krassen 14

Org nr 769620-1008

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Krassen 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade 2011-04-14 fastigheten Krassen 14 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 32 051 370 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Krassen 14 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 312 kvadratmeter. Fastigheten består av 18 st bostadslägenheter samt 6 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 237 kvadratmeter och lokalytan till 472 kvadratmeter, totalt 1 709 kvadratmeter.

Byggnaden uppfördes 1935 och stamrenoverades 1983.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2022 är 46 495 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 763 000 kr och markvärdet 25 732 000 kr. Värdeår är 1935.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 mars 2011.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 653 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karl Kjäll Alexander Almonte Frida Emesten Rahm Henrik Nordin	Ordförande
-----------	--	------------

Styrelsen har efter extra stämman den 8 november 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Alexander Almonte Frida Emesten Rahm Henrik Nordin Jonna Qvistberg Tommy Önnberg	Ordförande
-----------	--	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkring.

Valberedning

Hannes Helander

Revisor

Tobias Berglund
Carlsson & Partners Revisionsbyrå

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete i medlemslokal påbörjades under 2022 i form av målning av väggar och lister. Likaså har nytt golv lagts i lokalen. Allt måleriarbete är inte klart och sista arbete samt inredning av lokalen beräknas vara klart under 2023.

OVK-kontroll är genomförd. En del lägenheter behövde genomföra mindre justeringar. Åtgärd om fläktbyte på taket för att förbättra flöde i fastigheten är föreslagen från kontrollen. Återbesök samt fläktbyte beräknas till början av 2023.

Radonmätning i fyra lägenheter och alla uthyrda lokaler påbörjad i slutet av 2022. Alla mätningar blev klara i början av 2023.

Två städdagar är genomförda, en under våren och en under hösten. Under städdagen grävdes buskar mot fasaden bort. Därefter har man tömt rabatter och fyllt dessa med fiberduk och makadam. Detta för att skydda fasad mot växlighet och väta.

Anticimex har varit på plats i november för att genomföra besiktning och filmning av råttor som tar sin in under huset. Sanering av råttornas besök är genomfört. Åtgärder för att förhindra att råttorna tar sig in under och i fastigheten är ordnat under 2023.

I samband med renovering i en av lägenheterna och vattenavstängning, uppmärksammades en gammal cirkulationsballofix. Gamla ballofix i källarna har identifierats och dessa planeras att bytas ut i början av 2023.

Anmälan om att matavfall genomfördes för att vara på plats till krav under 2023.

Extrastämma genomfördes i november med anledning av då potentiell uppsägning av Stockholms Stad som hyr lokal i fastigheten. Vid avflytt var stämmans förslag att bygga om lokalen till lägenheter som sedan ska säljas. Mindre del av ytan, cirka 30 kvm ska vara kvar som uthyrningsdel till företag. Stämman biföll styrelsens förslag till renovering och påbörjan av projekt vid uppsägning av hyresgäst.

Hyresgäst Stockholms Stad som bedrivit Ungdomsmottagning i fastigheten under flera år, har i december 2022 sagt upp sitt avtal. Det blev såldes aktuellt att påbörja projektet med att bygga om lokalen till lägenheter. Avtal för projektledning för att driva arbetet blev signerat med Sefast.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 28 st medlemmar.

Under räkenskapsåret har 5 medlemmar tillträtt och 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 överlåtelser.

Inga andrahandsuthyrningar under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 391	1 392	1 387	1 375
Resultat efter finansiella poster	-289	-166	-90	-2 617
Årets resultat exkl. avskrivningar	80	203	279	-2 248
Soliditet (%)	72,07	71,95	71,76	71,51
Fastighetslån/kvm (kr)	7 208	7 288	7 370	7 410
Skuldränta (%)	1,20	0,77	0,79	0,82
Årsavgift/kvm (kr)	654	653	653	653

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Resultat före årets avskrivningar

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 036 950	1 603 837	853 690	-4 782 680	-166 193	24 545 604
Disposition av föregående års resultat:			95 967	-262 160	166 193	0
Balkongfond*			12 022			12 022
Årets resultat					-288 903	-288 903
Belopp vid årets utgång	27 036 950	1 603 837	961 679	-5 044 840	-288 903	24 268 723

*Balkongfond

- avsättning under 2022 med 12 022 kr - totalt i balkongfond per 2022-12-31: 111 494 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 044 840
årets förlust	-288 903
	-5 333 743
behandlas så att till reservfond avsättes i ny räkning överföres	139 485
	-5 473 228
	-5 333 743

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 390 752	1 392 212
Övriga rörelseintäkter		3 000	1 188
Summa rörelseintäkter		1 393 752	1 393 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-978 055	-914 762
Övriga externa kostnader	4	-175 543	-155 252
Personalkostnader	5	-47 093	-46 621
Avskrivningar		-368 979	-368 980
Summa rörelsekostnader		-1 569 670	-1 485 615
Rörelseresultat		-175 918	-92 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		365	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 350	-73 978
Summa finansiella poster		-112 985	-73 978
Resultat efter finansiella poster		-288 903	-166 193
Årets resultat		-288 903	-166 193

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 806 298	31 171 377
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 196	35 096
Summa materiella anläggningstillgångar		30 837 494	31 206 473
Summa anläggningstillgångar		30 837 494	31 206 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 099 960	1 992 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 950	61 585
Summa kortfristiga fordringar		2 202 910	2 054 226
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		635 072	852 538
Summa kassa och bank		635 072	852 538
Summa omsättningstillgångar		2 837 982	2 906 764
SUMMA TILLGÅNGAR		33 675 476	34 113 237

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 036 950	27 036 950
Upplåtelseavgifter		1 603 837	1 603 837
Balkongfond		111 494	99 472
Fond för yttre underhåll		850 185	754 218
Summa bundet eget kapital		29 602 466	29 494 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 044 840	-4 782 680
Årets resultat		-288 903	-166 193
Summa fritt eget kapital		-5 333 743	-4 948 873
Summa eget kapital		24 268 723	24 545 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 916 150	6 016 150
Depositionsavgifter		14 438	14 438
Leverantörsskulder		54 581	50 085
Skatteskulder		84 714	152 983
Övriga skulder		0	1 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	336 870	332 475
Summa kortfristiga skulder		6 406 753	6 567 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 675 476	34 113 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar och balkonger	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	809 049	808 308
Hyror lokaler	540 308	540 308
Hysesintäkter, övr moms	35 196	35 196
Hysesintäkter, övr ej moms	6 200	8 400
	1 390 753	1 392 212

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	80 744	86 997
Trädgårdsskötsel	0	9 618
Kostnader i samband med städdagar	1 960	0
Städkostnader	59 106	56 961
Hyra av entrémattor	10 444	9 498
Snöröjning/sandning	4 930	12 528
Bevakning	0	550
Hiss - service, besiktning och larmavtal	15 193	3 245
Besiktningkostnader	12 691	0
Reparationer	56 633	97 068
Underhåll	33 530	0
Underhåll hyreslokaler	32 515	17 375
Underhåll el	0	21 236
Underhåll övrigt	4 213	20 002
OVK-besiktning	16 314	0
Fastighetsel	125 961	81 719
Uppvärmning	219 189	235 774
Vatten och avlopp	56 207	51 722
Avfallshantering	16 996	14 649
Skadeturstillägg *	14 418	-12 008

Serviceavtal	2 498	0
Försäkringskostnader	42 998	39 934
Tomträttsavgäld	146 000	146 000
Kabel-tv	5 288	5 282
Bredband	9 564	9 564
Trivselåtgärder	0	840
Förbrukningsinventarier	2 382	0
Förbrukningsinventarier trädgård	4 080	364
Förbrukningsmaterial	4 201	5 844
	978 055	914 762

* Skadedjurstillägg - återbetalning 2021 för dubbel inbetald faktura 2020

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	48 950	45 890
Kommunal fastighetsavgift	27 342	26 262
Hyra av maskin	821	0
Hemsida	3 229	0
Hantering överåtelse o pant	2 001	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 703
Revisionsarvode	22 007	22 158
Ekonomisk förvaltning	37 166	36 636
Bankkostnader	2 940	2 482
Branschorganisation	4 710	4 660
Underhållsplan	14 009	13 280
Övriga fastighetskostnader	12 369	1 181
	175 544	155 252

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	36 225	35 475
Sociala avgifter	10 868	11 146
	47 093	46 621

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 279 666	34 279 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 279 666	34 279 666
Ingående avskrivningar	-3 108 289	-2 743 209
Årets avskrivningar	-365 080	-365 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 473 369	-3 108 289
Utgående redovisat värde	30 806 297	31 171 377
Taxeringsvärden byggnader	20 763 000	16 891 000
Taxeringsvärden mark	25 732 000	15 098 000
	46 495 000	31 989 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 996	77 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 996	77 996
Ingående avskrivningar	-42 896	-38 996
Årets avskrivningar	-3 904	-3 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 800	-42 896
Utgående redovisat värde	31 196	35 100

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientkonto hos förvaltare	2 077 126	1 989 637
Momsfordran	22 834	1 502
	2 099 960	1 991 139

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	12 291	11 734
Tomträttsavgäld	36 500	36 500
Bredband	2 391	2 391
Anticimex	40 203	0
Bostadsrätterna	4 780	4 710
Teknisk förvaltning	6 250	6 250
ITK AB	535	0
	102 950	61 585

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB hypotek	3,32	2023-10-28	1 750 000	1 750 000
SEB hypotek	3,30	2023-09-28	1 750 000	1 850 000
SEB hypotek	3,32	2023-10-28	2 000 000	2 000 000
SEB hypotek	0,79	2025-12-28	3 000 000	3 000 000
SEB hypotek	3,21	2023-05-28	416 150	416 150
			8 916 150	9 016 150
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 916 150	-6 016 150

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 916 150 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	16 412	19 590
Värme	33 059	34 188
Revisionsarvode	20 500	20 500
Ränta	7 345	2 633
Vatten och avlopp	10 422	8 644
Avfall	3 602	3 662
Städning	5 357	3 839
Entrématta	1 350	1 406
Moms	0	60 472
Upplupna styrelsearvoden	36 225	0
Upplupna lagst soc avg	10 868	0
Projektledning	33 530	0
Ekonomisk förvaltning december	2 949	0
Förutbetalda hyror och avgifter	155 251	177 541
	336 870	332 475

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 175 000	9 175 000
	9 175 000	9 175 000

Hägersten

Alexander Almonte

Frida Emesten Rahm

Henrik Nordin

Jonna Qvistberg

Tommy Önnberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor
Carlsson & Partners Revisionsbyrå

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FRIDA EMESTEN RAHM

Styrelseledamot

Serienummer: 19900615xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-06-01 19:16:32 UTC



TOMMY ÖNNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19900112xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-01 19:25:37 UTC



ALEXANDER ALMONTE

Styrelseledamot

Serienummer: 19830514xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2023-06-01 23:29:26 UTC



JONNA QVISTBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19890101xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-06-02 10:13:54 UTC



HENRIK NORDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19930227xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2023-06-04 13:03:55 UTC



TOBIAS BERGLUND

Revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-06-04 19:43:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: A5363-SKCMW-AZHLX-KX753-C6I0N-SFHWN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>