

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krabaten 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Robert John Barden	Ledamot
Jessika Kristina Jonsson	Ledamot
Anders Erik Olov Waern	Ledamot

Johan Jacob Andreas Cervin	Suppleant
Eva Margareta Henell	Suppleant
Anders Björnsson Åqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Winberg	Ordinarie Intern
Anders Grundberg	Suppleant Intern

Valberedning

Sam Miller	Sammanställande
Per Hjerpe	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krabaten 8		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

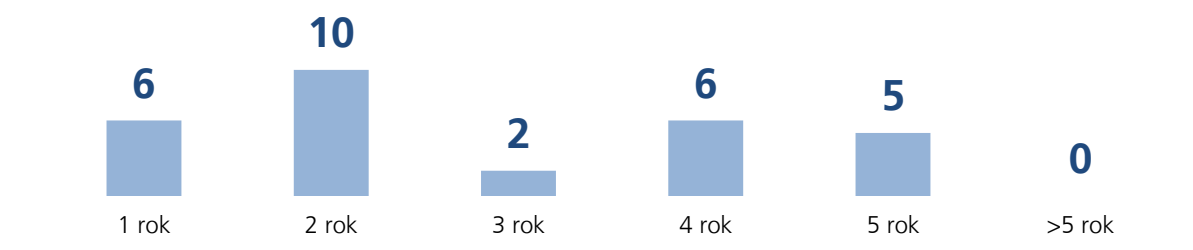
Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 280 m², varav 2 265 m² utgör lägenhetsyta och 15 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av cirkulationspump för värmesystemet	2019	
Radonmätning	2019	
ordningställande av gården efter kulvertrenovering	2018	
Renovering av de lägenhetsfönster som inte renoverades 2014	2018	
Energibesiktning	2018	
Åtgärdande av skador i portikens målning.	2016	
Byte belysning i gathusets källare	2016	
Installation av avluftare för värmesystemet	2016	
Taksäkerhet uppdaterad enligt nya föreskrifter från Arbetsmiljöverket	2015	
Målning av taken på båda husen	2015	
Byte av utkast/kran på gården	2015	
Byte av avloppsrör under gården samt under gathusets källargolv	2015	
Rostbehandling och målning av pladdörrar, -luckor och -staket.	2014	
Målning av garage-och ytterportar.		
Reparation och målning av fasadsockeln mot Kaptensgatan	2014	
Renovering fönster inkl spanjoletter	2014	Samtliga fönster mot Kaptensgatan samt de tre översta våningarna i alla lägenheter i båda huskropparna
Spolning och filmning av horisontella rör mellan huskropparna och under gathuset	2014	
OVK	2014	Godkänd men in- och utventilation har behövt åtgärdas i flera lägenheter, där den tagits bort i samband med renovering.
10-årsunderhåll av balkonger installerade 2004 samt byggnad av en ny balkong.	2014	
Tätning gathusets tak	2013	
Stokab installerar fibernod.Avtal tecknat.	2013	
Fibernät installerat i alla lägenheter	2013	
Underhållsplan framtagen	2013	
Spolning av stammar	2012	Samlingsledning samt 4 dagvattenbrunnar med grenledningar
Nya lägenhetsnummer	2011	
Spolning av stammar	2010	
Brandbesiktning av rökgångar. Flera eldstäder belagda med eldningsförbud.	2010	
Rapportering till Energimyndigheten	2010 - 2011	
Fibernät indraget i källaren	2010	

Renovering av entré och trapphus	2008 - 2009	Målning, belysning, dörröppnare etc.
Stenläggning gård	2008	Halva gården
Energibesiktning	2008	Energiförbrukningen normal
Målning av fönsterkarmar	2006	
OVK	2006	Godkänd
Byte av värmepump	2005	
Nyinstallation hiss	2004	Byte av hissmotor i gathus
Nya balkonger	2004	14 av 29 lägenheter
Rörstambyte	1973 - 1974	Fastigheten totalrenoverades
Elstambyte	1973 - 1974	Fastigheten totalrenoverades

Planerat underhåll

År

Takomläggning	2020
---------------	------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

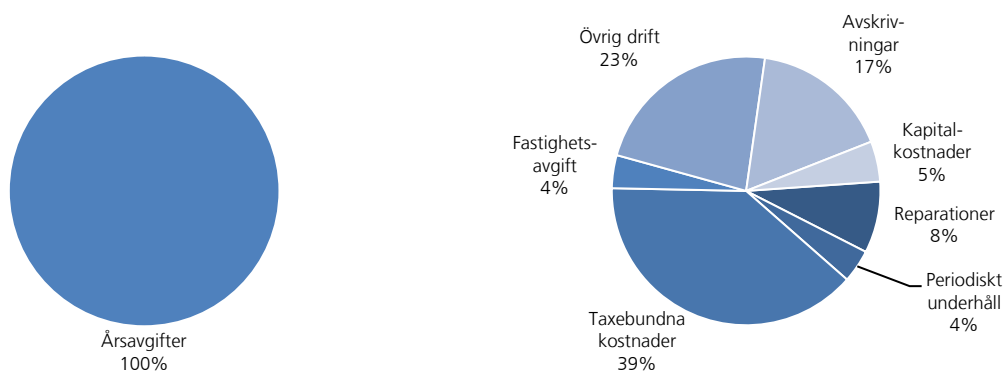
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Internet uppkopplingstyp	Stockholms stadsnät fiberbredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Agoraion städservice AB
Jouravtal	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
TV-kanalpaket	Com Hem
Besiktning rökluckor	Svensk Brandskyddsplanering
Hissbesiktning	Inspecta
Hissunderhåll	Hisspartner i Stockholm AB
Takskottning	Takjour AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 012 417	1 076 001
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 135 225	1 128 060
Finansiella intäkter	221	182
Minskning kortfristiga fordringar	118	0
Ökning av kortfristiga skulder	49 190	0
	1 184 754	1 128 242
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	807 464	1 020 355
Finansiella kostnader	49 528	36 290
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	121 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0	283
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 648
	856 992	1 191 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 340 179	1 012 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	327 762	-63 584

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut cirkulationspumpen för värmesystemet. Under hösten hölls en städdag med förhållandevis god uppslutning bland medlemmarna. Inför jul anordnades glöggmingel för att främja det sociala umgänget mellan föreningens medlemmar. En radonmätning med gott resultat genomfördes på våren och under hösten har sotning av eldstäder genomförts. Under året har styrelsen omförhandlat avtalet för ekonomisk förvaltning med SBC till för föreningen gynnsammare villkor, samt fattat beslut om att införa en avgift vid andrahandshyrningar. En ny mailadress till föreningen har etablerats, hej.krabaten8@gmail.com och mer av föreningens viktiga information går nu att nå via webbsidan <http://krabaten8.bostadsraterna.se/>. Ett flertal informationsbrev har sänts ut till medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	495	495	537
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 587	1 587	1 587	1 587
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	133	132	128	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	16	15	15
Soliditet (%)	56	55	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	104	-122	170	67
Nettoomsättning (tkr)	1 130	1 128	1 128	1 285

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 265 m² bostäder och 15 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 736 432	0	0	3 736 432
Upplåtelseavgifter	927 401	0	0	927 401
Fond för yttre underhåll	88 000	88 000	-259 096	259 096
S:a bundet eget kapital	4 751 833	88 000	-259 096	4 922 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	115 832	-88 000	137 277	66 554
Årets resultat	104 089	104 089	121 819	-121 819
S:a fritt eget kapital	219 921	16 089	259 096	-55 265
S:a eget kapital	4 971 754	104 089	0	4 867 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 089
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	203 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 000
summa balanserat resultat	219 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	41 413
att i ny räkning överförs	261 334

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 129 844	1 128 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 381	0
Summa rörelseintäkter		1 135 225	1 128 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-725 981	-928 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 483	-91 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 365	-193 416
Summa rörelsekostnader		-981 829	-1 213 771
RÖLSERESULTAT		153 396	-85 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 528	-36 290
Summa finansiella poster		-49 307	-36 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 089	-121 819
ÅRETS RESULTAT		104 089	-121 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 598 684	7 773 049
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 598 684	7 773 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 598 684	7 773 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 340 425	1 012 781
Summa kortfristiga fordringar		1 340 425	1 012 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 340 425	1 012 781
SUMMA TILLGÅNGAR		8 939 109	8 785 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 663 833	4 663 833
Fond för yttre underhåll	Not 11	88 000	259 096
Summa bundet eget kapital		4 751 833	4 922 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		115 832	66 554
Årets resultat		104 089	-121 819
Summa fritt eget kapital		219 921	-55 265
SUMMA EGET KAPITAL		4 971 754	4 867 665
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	3 619 125	3 619 125
Leverantörsskulder		86 783	69 115
Skatteskulder		1 657	3 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 790	226 252
Summa kortfristiga skulder		3 967 355	3 918 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 939 109	8 785 830

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 120 064	1 118 280
Årsavgifter - lokaler	9 754	9 754
Öresutjämning	26	26
	1 129 844	1 128 060

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 381	0
	5 381	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 250
	Snöröjning/sandning	40 504	15 618
	Städning entreprenad	18 655	24 709
	Hissbesiktning	3 074	2 959
	Myndighetstillsyn	0	16 005
	Gemensamma utrymmen	5 475	1 375
	Gård	2 134	4 568
	Serviceavtal	11 528	11 389
	Förbrukningsmateriel	4 665	2 909
	Brandskydd	2 119	0
		88 154	90 782
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 669
	Lås	8 103	19 727
	VVS	23 213	18 393
	Elinstallationer	0	2 649
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 423	0
	Hiss	0	4 813
	Tak	41 199	4 950
		88 938	52 201
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	41 413	0
	Fönster	0	272 813
		41 413	272 813
	Taxebundna kostnader		
	El	25 268	24 774
	Värme	302 743	302 072
	Vatten	37 752	44 585
	Sophämtning/renhållning	34 696	38 837
		400 459	410 268
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 963	25 192
	Kabel-TV	13 833	13 530
	Bredband	25 288	25 288
		67 084	64 010
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 933	38 773
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	725 981	928 847
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	406	475
	Förvaltningsarvode	67 912	65 843
	Administration	1 240	1 615
	Konsultarvode	7 125	18 865
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		81 483	91 508

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	20 530	20 530
	Förbättringar	147 772	169 349
	Markanläggning	6 063	3 536
		174 365	193 416
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 056 580	10 935 330
	Nyanskaffningar	0	121 250
	Utgående anskaffningsvärde	11 056 580	11 056 580
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 283 531	-3 090 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 365	-193 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 457 896	-3 283 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 598 684	7 773 049
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 517 825	2 517 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	62 000 000	41 000 000
		88 000 000	63 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	63 200 000
		88 000 000	63 200 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 640	62 640
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 640	62 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 640	-62 640
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 640	-62 640
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	246	364
	Klientmedel hos SBC	1 340 179	1 012 417
		1 340 425	1 012 781

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	259 096	213 896
	Reservering enligt stadgar	88 000	63 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-259 096	-18 000
	Vid årets slut	88 000	259 096

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,030 %	650 000	650 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,990 %	600 000	600 000	Rörlig ränta
	Swedbank	1,030 %	2 369 125	2 369 125	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		3 619 125	3 619 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 619 125	0	
			0	3 619 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 619 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

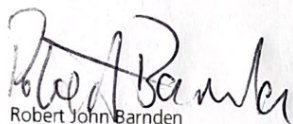
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 620 000	3 620 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 192	861
	Avgifter och hyror	258 598	225 391
	Avgifter och hyror	0	0
		259 790	226 252


Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Takreovering med byte av takplåt övervägs.

Styrelsens underskrifter

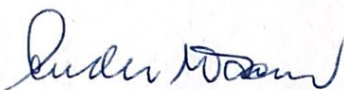
STOCKHOLM den 2014 2020



Robert John Barnden
Ledamot



Jessika Kristina Jonsson
Ledamot



Anders Erik Olov Waern
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020



Björn Winberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Krabaten 8

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Krabaten 8, organisationsnummer 716416-4571 för räkenskapsåret 2019.

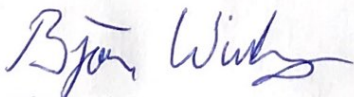
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-21



Björn Winberg