

# Årsredovisning för Brf Krassen nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 registrerades 27 februari 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes 1940.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	6 st	208
2 rum och kök	23 st	860
3 rum och kök	1 st	76
Total bostadsarea uppgår till		1 144
Total tomtarea uppgår till		1 430

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt diskbänk. I föreningen finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd, ett cykelförråd och ett trädgårdsförråd på innergården. I föreningen finns inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB.

### Genomfört underhåll

Helreovering av fastigheten genomfördes under 2009/2010. Renoveringen inbegrep installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

### Styrelsen

Från 1 januari till föreningsstämma 24 april 2022:

Anna Barkne	Ledamot
Matilda Johansson	Ledamot
Richard Hamrin	Ledamot
David Dager	Ledamot
Linda Johansson	Suppleant
Turid Heiberg	Suppleant

Från Föreningsstämma 24 april:

Anna Barkne	Ledamot
Matilda Johansson	Ledamot
Richard Hamrin	Ledamot
David Dager	Ledamot
Linda Johansson	Suppleant
Turid Heiberg	Suppleant

## Firmatecknare

Två styrelseledamöter i förening tecknar firma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret AB.

## Revisor

Borev Revision AB	Extern revisor
-------------------	----------------

## Valberedning

Styrelsen valdes till valberedning.

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 24 april 2022.

Styrelsen har under året hållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

## Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB och Bodens Energi AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Service och lammottagning hiss	Kone AB
Årlig besiktning av hiss	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV och bredband	Tele2 Sverige AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Lokalvård	Maries Puts & Städ Fastighet AB

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har tre överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38 st (föregående år 38 st.)

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018
EI (kWh)	72 869	69 156	62 233	90 469	108 064

## Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll har uppgått till 1 446 994 kr, varav utgifter avseende pågående dräneringsarbete, 1 245 411 kr, har aktiverats på balansräkningen som pågående arbete. Avskrivning kommer att påbörjas när arbetet är färdigställt. Reparationer har uppgått till 109 131 kr.

## Verksamheten under året

Tillsammans med ett omfattande och oväntat dräneringsarbete och höjda räntor, ökad inflation samt allmän ekonomisk instabilitet i världen har 2022 varit ett utmanande år för huset. Huset totalrenoverades runt 2010, men dräneringsarbetet som utfördes då gjordes inte på ett korrekt sätt vilket har inneburit fuktskador i lägenhet på bottenvåningen. En extern firma anlätades för att göra om dräneringen på hela baksidan. Arbetet innefattade en till stenkista, dränering mot fastighetens vägg och under uteplatserna samt nya blomlådor. Utöver dräneringsarbetet har styrelsen arbetat med att öka trivseln i huset och på innergården genom att utföra en cykelrensning, plantera nya blommor och växter samt installera nya lampor. Tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare tog styrelsen beslutet att höja avgiften med 15 procent vid årsskiftet för att kunna möta ökade räntor och inflation.

## Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret. Årsavgifterna höjs med 15 % från 1 januari 2023.

## Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 167	1 167	1 167	1 167
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-370	-159	-16	-185
Balansomslutning (tkr)	71 003	71 140	71 419	72 047
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	75,1%	75,5%	75,4%	74,8%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	15 245	15 016	15 137	15 964
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	1 020	1 020	1 020	1 020
Räntekänslighet*	14,9%	14,7%	14,8%	15,4%

\* Räntebärande skuld per 31.12 x 1 % delat med redovisade årsavgifter

## Verksamheten under kommande år

Dräneringen på framsidan av huset behöver kontrolleras och samma entreprenör som utfört arbetet på baksidan har anlåtats för en punktmarkering. En energideklaration är i slutfasen och kommer att upprätta inom kort. Hela styrelsen behöver bytas ut då alla har suttit i två år. Nuvarande styrelse planerar för en så smidig överlämning som möjligt till de nya styrelseledamöterna.

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023.

## Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan. Avsättning görs enligt reviderad underhållsplan där investeringar som ska aktiveras har tagits bort ur beräkningsunderlaget för avsättningen.

## Årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen av byggnaden.

Årets drifts- och räntekostnader samt gjorda löpande amorteringar har täckts in av debiterade avgifter för året.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	752 961	-1 979 101	-158 972
Disposition av 2021 års resultat		114 400	-200 997	158 972
Uttag enligt stämmobelsut		-72 376		
Årets resultat				-370 282
Belopp vid årets utgång:	<u>55 079 596</u>	<u>794 985</u>	<u>-2 180 098</u>	<u>-370 282</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-2 180 098
Årets resultat	<u>-370 282</u>
	-2 550 380

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	201 820
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-178 140
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 574 060</u>
	-2 550 380

Ur yttre reparationsfond föreslås att medel motsvarande kostnader för upprättande av underhållplan samt konstnad för komplettering av takskydd, totalt 178 140 kr, ianspråkats.

## RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2022	Not	2021
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter	1 166 880		1 166 880
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	7 494	1	20 053
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 174 374</b>		<b>1 186 933</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-363 006	2	-351 614	
Administrationskostnader	-59 432		-57 696	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-45 570	-468 008	3	-43 785
				-453 095
Personalkostnader		-49 262	4	-62 600
<b>Reparation och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-109 131		-79 834	
Planerat underhåll	-201 553	-310 684	-70 275	-150 109
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnad		-497 066	5	-497 066
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-150 646		24 063
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	6		0	
Räntekostnader	-219 642	-219 636	-183 035	-183 035
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-370 282</b>		<b>-158 972</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-370 282</b>		<b>-158 972</b>

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2022	Not	2021
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	44 236 068	5	44 733 134
Mark	25 169 408		25 169 408
Pågående arbeten	1 245 441	70 650 917 6	0 69 902 542
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar	0		3 060
Skattekonto	20		9
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	10 864	10 884 7	5 256 8 325
<b>Kassa och bank</b>		341 458	1 229 017
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>71 003 259</b>		<b>71 139 884</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital	45 166 500		45 166 500
Upplåtelseavgifter	9 913 096		9 913 096
Yttre reparationsfond	794 985	55 874 581	752 961 55 832 557
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 180 098		-1 979 101
Årets resultat	-370 282	-2 550 380	-158 972 -2 138 073
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 902 332 8,9	12 693 204
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	9 538 372	8	4 485 372
Leverantörsskulder	65 076		75 896
Egna skatteskulder	3 885		3 839
Personalens källskatt	14 488		10 710
Sociala avgifter	15 175		11 216
Upplupna kostnader	45 303	10	65 905
Förskottsinsbetalda hyror/avg	94 427	9 776 726	99 258 4 752 196
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 003 259</b>		<b>71 139 884</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisnings-sed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad 1% i genomsnitt

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### NOT NR 1

#### Övriga intäkter

	2022	2021
Avg. andrahandsupplåtelse	7 254	5 585
Försäkringsersättning	0	14 288
Övriga intäkter	240	180
<b>SUMMA</b>	<b>7 494</b>	<b>20 053</b>

### NOT NR 2

#### Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	59 284	49 672
Städ	29 160	28 461
Besiktningar	14 931	35 001
Hiss	21 056	18 376
El (inkl. värmeanläggning)	129 138	118 734
Vatten	35 762	29 195
Sophämtning	8 587	7 521
Försäkring	18 891	17 279
Kabel TV	9 440	9 248
Telekommunikation	6 755	5 691
Revision	15 663	14 438
Övriga fastighetskostnader	14 339	17 998
<b>SUMMA</b>	<b>363 006</b>	<b>351 614</b>

### NOT NR 3

### Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2010 och betalar därmed kommunal fastighetsavgift, som för 2021 uppgick till maximalt 1 459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

### NOT NR 4

### Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2022	2021
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	37 499	47 600
Summa löner och arvoden	37 499	47 600
Sociala avgifter	11 763	15 000
<b>SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.</b>	<b>49 262</b>	<b>62 600</b>

### NOT NR 5

### Krassen 5

	2022	2021
<b>Taxeringsvärde:</b>	54 800 000	33 800 000
Byggnadsvärde	32 000 000	21 000 000
Markvärde	22 800 000	12 800 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>54 800 000</b>	<b>33 800 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	54 800 000	33 800 000
Lokaler	0	0

<b>Bokfört värde:</b>	2022	2021
Byggnad	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 125 131	-3 628 065
Årets avskrivningar	-497 066	-497 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 622 197	-4 125 131
Utgående restvärde enligt plan	44 236 068	44 733 134
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>44 236 068</b>	<b>44 733 134</b>

### NOT NR 6

### Pågående arbeten

	2022	2021
Pågående arbeten, dränering	0	0
Uppfört under året	1 245 441	0
Utgående restvärde enligt plan	1 245 441	0
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>1 245 441</b>	<b>0</b>



**NOT NR 7**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förutbetalda försäkringspremier	3 199	2 897
Förutbetalda kabel-TV kostnader	2 595	2 359
Förutbetalt medlemskap	5 070	0
<b>SUMMA</b>	<b>10 864</b>	<b>5 256</b>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2023.10.30	3,82%	400 000
Stadshypotek	2023.04.30	0,49%	4 700 000
Stadshypotek	2023.06.01	1,37%	4 347 500
Stadshypotek	2024.04.30	1,13%	3 645 704
Stadshypotek	2025.06.01	2,88%	4 347 500
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>17 440 704</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			9 447 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			90 872
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>9 538 372</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>7 902 332</b>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			16 751 344

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsinteckningar	28 780 000	28 780 000

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Upplupen räntekostnad	29 115	19 649
Upplupen revisionskostnad	15 600	14 500
Beräknat styrelsearvode	0	22 700
Beräknade sociala avgifter	0	7 150
Övriga upplupna kostnader	588	1 906
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>45 303</b>	<b>65 905</b>

**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm 2023 -

Matilda Johansson

David Dager

Anna Barkne

Richard Hamrin

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har lämnats den

BOREV Revision AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2023 09:53

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson · 29.03.2023 08:41

DOCUMENT ID:

H1g6caUbWn

ENVELOPE ID:

Bkpq6Ub-n-H1g6caUbWn

DOCUMENT NAME:

Brf Krassen nr 5 ÅR - 2022 - för sign.pdf

10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. RICHARD HAMRIN</b> info@richardhamrin.com	Signed Authenticated	29.03.2023 10:13 29.03.2023 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/05) IP: 90.129.200.56
<b>2. Matilda Karin Elisabeth Johansson</b> matilda9306@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2023 10:38 29.03.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/29) IP: 83.250.102.254
<b>3. Anna Barkne</b> lotmogatan7@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2023 14:18 29.03.2023 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/20) IP: 188.151.100.130
<b>4. DAVID DAGER</b> david.dager@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 13:17 03.04.2023 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/02) IP: 94.191.136.185
<b>5. TOMAS ERICSON</b> tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	04.04.2023 09:53 04.04.2023 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed