

Årsredovisning
för
BRF KRANEN 12

716417-9090

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF KRANEN 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 efter stämman 2023-05-24:

Erik Böhlmark	Ordförande
Oskar Waara	Ledamot
Marie Johansson	Ledamot
Aikaterini Tavlariou	Ledamot
Heli Vauhkala	Ledamot
Ulrika Eriksson	Ledamot
Jörgen Österhult	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten.

Revisorer

David Walman	Rävisor
--------------	---------

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen per 2023-12-31 är 30 (28) st.
Av föreningens 18 medlemslägenheter har 3 (2) st överlåtits under året.

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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetsavgift för 2023 är 1 589 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad till 25 977 000 kr varav 12 702 000 kr är markvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB.

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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	908	828	845	816
Soliditet (%)	25	25	47	47
Balansomslutning	5 652	5 651	5 696	5 742
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	701	693	693
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 550	3 613	2 343	2 421
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 630	3 695	2 397	2 476
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	56	215	231
Räntekänslighet (%)	5	5	3	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	264	81	34
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	91	89	89

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplåtelse om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

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	597	-20	-1 249	1 387
Disposition av föregående års resultat:			-519	-730	1 249	0
Årets resultat					1	1
Belopp vid årets utgång	945	1 113	78	-750	1	1 389

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-749 674
årets vinst	1 382
	-748 292

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	77 931
i ny räkning överföres	-826 223
	-748 292

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 samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	1	816 009	762 018
Hysesintäkter	2	92 390	65 698
Övriga rörelseintäkter	3	19 915	19 218
Summa nettoomsättning		928 314	846 934
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-23 771	-80 887
Periodiskt underhåll		0	-1 132 589
Driftskostnader	4	-461 741	-455 836
Administrationskostnader	5	-119 472	-96 821
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-50 662	-66 815
Fastighetsskatt/avgift		-32 142	-27 342
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-687 788	-1 860 290
Avskrivning byggnad		-12 342	-12 342
Avskrivningar övrigt		-168 727	-166 464
Summa avskrivningar		-181 069	-178 806
Resultat före finansiella poster		59 457	-1 192 162
Ränteintäkter		8 452	2 502
Räntekostnader på fastighetslån		-66 495	-59 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32	0
Summa kapitalnetto		-58 075	-56 541
Resultat efter finansiella poster		1 382	-1 248 703
Årets resultat		1 382	-1 248 703

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	4 200 793	4 375 919
Mark	6	308 000	308 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	49 809	55 752
Summa materiella anläggningstillgångar		4 558 602	4 739 671
Summa anläggningstillgångar		4 558 602	4 739 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		222	37 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 008	29 479
Avräkningskonto förvaltare		328 924	153 765
Summa kortfristiga fordringar		350 154	220 382
<i>Kassa och bank</i>		743 598	691 338
Summa omsättningstillgångar		1 093 752	911 720
SUMMA TILLGÅNGAR		5 652 354	5 651 391

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

2 058 872

2 058 872

Fond för yttre underhåll

77 931

596 920

Summa bundet eget kapital

2 136 803

2 655 792

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-749 674

21 079

Årets resultat

1 382

-1 248 703

Summa fritt eget kapital

-748 292

-1 227 624

Summa eget kapital

1 388 511

1 428 168

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

3 925 702

3 997 070

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

71 368

71 368

Leverantörsskulder

62 838

19 703

Aktuella skatteskulder

3 204

1 353

Övriga skulder

19 436

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

181 295

133 729

Summa kortfristiga skulder

338 141

226 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 652 354

5 651 391

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 383	-1 248 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		181 069	178 806
Förändring skatteskuld/fordran		1 851	-1 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		184 303	-1 070 910
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		45 387	98 208
Förändring av kortfristiga skulder		69 099	-199 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten		298 789	-1 172 515
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-71 368	1 429 737
Årets kassaflöde		227 421	257 222
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		845 102	587 881
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 072 523	845 103

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 Nettoomsättning

El, värme och vatten ingår i avgiften.

	2023	2022
Årsavgifter	816 009	762 018
	816 009	762 018

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter p-plats ej moms	56 750	30 087
Hyresintäkter bredband ej moms	35 640	35 610
	92 390	65 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	6 475	4 410
El, moms	3 471	10 259
Elprisstöd	9 799	0
Betalningspåminnelse	170	0
Fakturererade kostnader och överlåtelser	0	4 549
	19 915	19 218

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Städning	39 733	38 460
Hissbesiktning	7 275	6 765
Skötsel gård	0	3 066
Hiss besiktning	3 009	0
Serviceavtal	4 470	725
Serviceavtal hiss	11 745	7 490
Myndighetskrav	0	10 125
Trivselåtgärder	0	6 575
Fjärrvärme	163 351	165 123
Vatten- och avlopp	40 271	55 962
Avfallshantering	72 304	40 124
Container/tippavgift	339	0
Fastighetsförsäkring	19 291	17 155
Kommunikation	36 465	33 660

Fastighetsskatt	3 540	0
Kommunal fastighetsavgift	28 602	27 342
Förbrukningsinventarier	11 156	0
Förbrukningsmaterial	14 951	1 708
Hiss besiktning	3 009	0
Övriga kostnader	3 027	41 556
	462 538	455 836

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Kreditupplysning	484	692
Kostnader för styrelsemöten	0	2 000
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	44 408	46 203
Övriga förvaltningskostnader	1 985	800
Revisionsarvode	49 063	30 000
Postbefordran	150	6 916
Ek förvaltning extradeb.	426	2 817
Bankkostnader	3 565	3 023
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	4 440	4 370
Förbrukningsmaterial	14 951	0
	119 472	96 821

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 022 950	8 022 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 022 950	8 022 950
Ingående avskrivningar	-3 339 031	-3 163 905
Årets avskrivningar	-175 126	-175 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 514 157	-3 339 031
Utgående redovisat värde	4 508 793	4 683 919
Taxeringsvärden byggnader	13 275 000	13 275 000
Taxeringsvärden mark	12 702 000	12 702 000
	25 977 000	25 977 000
Bokfört värde byggnader	4 200 793	4 375 919
Bokfört värde mark	308 000	308 000
	4 508 793	4 683 919

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 682	105 250
Inköp laddstolpar	0	59 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 682	164 682
Ingående avskrivningar	-108 930	-105 250
Årets avskrivningar	-5 943	-3 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 873	-108 930
Utgående redovisat värde	49 809	55 752

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	6 722	5 846
Medlemsavgift	4 440	4 440
Ekonomisk förvaltning	9 845	11 102
Kommunikation	0	2 805
Serviceavtal	0	4 035
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 251
	21 007	29 479

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB, 349600	1,10	2026-03-01	1 842 805	1 861 753
SHB, 440301	1,37	2027-01-30	719 890	734 810
SHB, 461781	2,48	2027-03-30	1 434 375	1 471 875
			3 997 070	4 068 438
Kortfristig del av långfristig skuld			71 368	71 368

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:

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor 71 368 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Föraviserade avgifter kvartal 1	76 270	53 765
Upplupen ränta	3 277	3 328
Fjärrvärme	25 987	23 942
El	4 087	10 096
Beräknade upplupna soc avg	8 766	6 598
Upplupna styrelsearvoden	27 900	21 000
Upplupna revision	32 813	15 000
Avfall	2 196	0
	181 296	133 729

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Sundbyberg

Erik Böhlmark

Heli Vauhkala

Oskar Waara

Marie Johansson

Aikaterini Tavlariou

Ulrika Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kranen 12
716417-9090**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kranen 12 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kranen 12 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor