

BRF Krysstaket 6


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Krysstaket 6

769612-5215

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Krysstaket 6 (769612-5215) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Krysstaket 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Skebokvarnsvägen 87 / Skebokvarnsvägen 87, 93-99 / Skebokvarnsvägen 87,93-99 / Skebokvarnsvägen 93-99 / Skebokvarnsvägen 97-99.
Krysstaket 6 byggdes år 1954.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-09-26.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	1 957
1	Lägenheter, hyresrätt	66
3	Lokaler, hyresrätt	121
4	Antal p-platser	
6	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Karolina Pahlén	Ordförande
Tobias Källström	Kassör
Felix Mertzig	Kassör
Ohan Lundblad	Ledamot
Dan Olsson	Ledamot
Lisa Arlasjö	Ledamot
Anna Von Bothmer	Suppleant

Cathrin Englund
Anna Bengtsson

Suppleant
Suppleant

Föreningens firma tecknas av Ohan Lundblad, Dan Olsson, Lisa Arlasjö, Tobias Källström, Karolina Pahlén och Felix Mertzig.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Camilla Nylundh.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Insättning av extra ventiler i 87:an
2023	Införande av sortering av matavfall
2021-2022	Arbete i port 87:s källare
2019	Insättning av ventiler i portarna
2019	Byte av fläktsystem
2016	Underhåll av tak
2016	Rensning av ventilation
2013	Byte av luftventiler
2012	Renovering av stuprör
2010	Tilläggsisolering vind
2005-2007	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022-2024	Filmning av rör och avlopp
2024-2025	Renovera fönster

Årsavgifter

Under år 2024 är målsättningen att inte höja avgiften. Om det skulle behövas kan en höjning på 1% bli aktuell.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 40 st. Under året har 7 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Energbevakning AB
Lokalvård	Melins städ i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har ett antal avtal sagts upp som besparingsåtgärder i tider av inflation och ökande kostnader. Trädgårdsskötsel samt vinterunderhåll har tagits över av föreningens medlemmar. Föreningen har investerat i utrustning för genomförandet av detta.

Under året har kärl för sortering av matavfall har köpts in och installerats.

Föreningen har en hyresrätt att sälja i framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Under 2024 kommer föreningen att ta fem en långsiktig underhållsplan då den förra löpt ut.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningskostnader undantagna har föreningen under året stärkt föreningens likviditet. Utöver att föreningen har en dold tillgång om en hyresrätt, så har föreningen ett ungefärligt sparande per kvm om 200 vilket enligt styrelsen bör räcka för att finansiera framtida underhåll.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 889	1 832	1 806	1 855
Resultat efter fin. poster (tkr)	-60	-1 396	-2 253	-381
Soliditet (%)	39,3	39	35	33

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	839
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 409
Skuldsättning kr/kvm brf yta	9 879
Räntekänslighet %	12%
Energikostnad kr/kvm	274
Sparande per kvm	203
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 316 159	8 502 989	100 242	-8 007 846	-1 396 138	12 515 406
Reservering till fond för yttre underhåll			23 306	-23 306		
Balanseras i ny räkning				-1 396 138	1 396 138	
Årets resultat					-60 036	-60 036
Belopp vid årets utgång	13 316 159	8 502 989	123 548	-9 427 290	-60 036	12 455 370

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 427 290
Årets resultat	-60 036
Totalt	<u>-9 487 326</u>

Avsättning till yttre fond	123 306
Uttag ur yttre fond	-100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-9 510 632</u>
Summa	<u>-9 487 326</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 888 912	1 832 345
Övriga rörelseintäkter		145 325	2 280
Summa rörelseintäkter		2 034 237	1 834 625
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 268 588	-2 314 351
Övriga externa kostnader	4	-24 924	-116 367
Personalkostnader och arvoden	5	-48 547	-46 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 907	-497 418
Summa rörelsekostnader		-1 835 966	-2 974 336
Rörelseresultat		198 271	-1 139 711
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		70 900	81 535
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 003	1 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 210	-339 811
Summa finansiella poster		-258 307	-256 427
Resultat efter finansiella poster		-60 036	-1 396 138
Resultat före skatt		-60 036	-1 396 138
Skatter			
Årets resultat		-60 036	-1 396 138

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	29 975 459	30 469 366
Summa materiella anläggningstillgångar		29 975 459	30 469 366
Summa anläggningstillgångar		29 975 459	30 469 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 271	48 519
Övriga fordringar	7	1 083 198	976 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 796	32 293
Summa kortfristiga fordringar		1 207 265	1 057 743
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	229 406	224 739
Summa kassa och bank		229 406	224 739
Summa omsättningstillgångar		1 736 671	1 582 482
SUMMA TILLGÅNGAR		31 712 130	32 051 848

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 819 148	21 819 148
Fond för yttre underhåll		123 548	100 242
Summa bundet eget kapital		21 942 696	21 919 390
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 427 290	-8 007 846
Årets resultat		-60 036	-1 396 138
Summa ansamlad förlust		-9 487 326	-9 403 984
Summa eget kapital		12 455 370	12 515 406
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 053 496	14 900 520
Summa långfristiga skulder		14 053 496	14 900 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		4 716 000	3 928 976
Leverantörsskulder		188 182	295 284
Skatteskulder		5 709	3 399
Övriga skulder		6 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 873	408 263
Summa kortfristiga skulder		5 203 264	4 635 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 712 130	32 051 848

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	198 271	-1 139 711
Avskrivningar	493 907	497 418
Erlagd ränta och ränteintäkter	-258 307	-256 427
	<u>433 871</u>	<u>-898 720</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 871	-898 720
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-39 752	3 933
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-25 308	59 140
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-107 102	-848 917
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-112 580	77 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 129	-1 607 156
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser		400 631
Amortering av låneskulder	-60 000	-1 060 000
Upplåtelseavgifter		1 909 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	1 250 000
Årets kassaflöde	89 129	-357 156
Likvida medel vid årets början	1 200 363	1 557 519
Likvida medel vid årets slut	1 289 492	1 200 363

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Stambyte	2,0	(2,0)
Fönsterrenovering	5,0	(5,0)
Tilläggsisolering vind	5,0	(5,0)
Markanläggning	6,67	(6,67)
Byte Ytterportar	3,33	(3,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 593 975	1 547 424
Hyror	273 484	277 653
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 964	7 208
Övriga hyresintäkter	7 489	60
	1 888 912	1 832 345

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	48 318	43 651
Städning	41 856	36 550
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 643	13 763
Trädgårdsskötsel	5 390	32 420
Snöröjning	27 892	55 126
Reparationer	13 201	343 071
El	77 811	51 752

Uppvärmning	449 962	421 618
Vatten	84 359	57 970
Sophämtning	50 985	47 502
Försäkringspremie	73 707	64 806
Tomträttsavgäld	119 300	111 275
Fastighetsavgift bostäder	52 437	50 127
Fastighetsskatt lokaler	9 020	9 020
Övriga fastighetskostnader	27 544	3 434
Kabel-tv/Bredband/IT	5 297	7 864
Förvaltningsarvode ekonomi	95 437	90 457
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 560	
Panter och överlåtelser	15 094	4 228
Juridiska åtgärder	3 819	77 393
Övriga externa tjänster	10 357	12 621
	1 248 989	1 534 648
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		190 700
Byggnad		488 753
Tak		100 250
Övrigt	19 599	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 268 588	2 314 351

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Annonser/Reklam	4 224	
Konsultarvode	950	97 367
Revisionarvode	19 750	19 000
Summa	24 924	116 367

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	35 000	35 000
Övrigt arvode styrelse	2 750	
Sociala kostnader	10 797	11 200
	48 547	46 200

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 839 880	25 839 880
-Ombyggnad	10 794 598	10 794 598
-Markanläggning	53 375	53 375
	36 687 853	36 687 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 218 487	-5 721 069
-Årets avskrivning enligt plan	-493 907	-497 418
	-6 712 394	-6 218 487
Redovisat värde vid årets slut	29 975 459	30 469 366

Taxeringsvärde

Byggnader	24 300 000	24 300 000
Mark	16 802 000	16 802 000
	41 102 000	41 102 000
Bostäder	40 200 000	40 200 000
Lokaler	902 000	902 000
	41 102 000	41 102 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	1 060 086	975 624
Skattekonto	23 112	1 307
	1 083 198	976 931

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	229 406	224 739
Summa	229 406	224 739

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	2,48%	3 390 000	-60 000	3 450 000
Stadshypotek	2026-12-01	3,97%	3 928 976		3 928 976
Stadshypotek	2024-09-01	1,62%	2 000 000		2 716 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,36%	2 716 000		2 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,19%	1 934 520		1 934 520
Stadshypotek	2026-09-01	1,18%	4 800 000		4 800 000

	18 769 496	-60 000	18 829 496
Kortfristig del	-4 716 000		-60 000
	<u>14 053 496</u>		<u>18 769 496</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 029 000</u>	<u>25 029 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>25 029 000</u>	<u>25 029 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Karolina Pahlén

Tobias Källström

Dan Olsson

Lisa Arlasjö

Ohan Lundblad

Felix Mertzig

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

