

Styrelsen för BRF Kryckan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kryckan 8 bildades 2006. Den 3 oktober 2008 förvärvades fastigheten Kryckan 8 i Stockholm som består av tre flerbostadshus om totalt 49 lägenheter med adress Schlytersvägen 41, 43 och 45, Hägersten. Fastigheterna byggdes år 1947.

Fastigheternas totala area enligt ekonomisk plan är:

Tomtarea	3 979 kvm
Bostadsarea	2 643 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Lägenheter och lokaler

Nedan specificeras innehavet av lägenheter och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
49	lägenheter	2 643 kvm
6	1 r o k	
20	2 r o k	
22	3 r o k	
1	4 r o k	
5	lokaler	384 kvm

4 av lägenheterna är hyresrätter.

Styrelse

Efter föreningsstämmans beslut 2019 och styrelsens konstituerande styrelsemöte har styrelsen för Brf Kryckan 8 haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Period</u>	<u>Roll</u>
Tobias Norbeck	2018-2020	ordförande
Gabriel Hjalmarsson	2018-2020	ledamot/kassör
Johan Hansson	2019-2021	ledamot / vice ordförande
Fredrik Roeraade	2019-2021	ledamot / sekreterare
Pelle Höök	2019-2020	ledamot / sekreterare
Anders Gawell	2018-2020	suppleant
Rickard Berggren	2019-2020	suppleant
Belinda Salo Dyfverman	2019-2021	suppleant

✓

TN CH Jk

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden och deltagit i ett antal byggmöten med entreprenörer.

Revisorer

Revisorer under verksamhetsåret har varit Per Engzell, revisor, och Engzell Revision AB, suppleant.

Lägenhetsärenden

Under året har 4 överlåtelse skett i föreningen. 3 andrahandsuthyrningar har godkänts.

Fastighetens förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltningen har under 2019 skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Viktiga händelser under året

- Tidigare ombildning av hyresrätt har under året ökat likviditeten i föreningen
- Under året har arbetet med OVK fortsatt och slutfördes under mars 2020 med godkänd besiktning
- Tecknat nya lånevillkor (mer fördelaktiga)

Initierade/tilltänkta arbeten 2020

- Utföra obligatoriska åtgärder efter besiktning av skyddsrum
- Förbättra utomhusbelysning
- Utredda behov av dränering för hus 43 och hus 45

Årsavgiften

Avgiften har justerats med en mindre uppdatering på grund av tidigare beräkningsfel. Justeringen har inte haft någon nämnvärd effekt.

M

TW GH
JK

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter och hyror	2 508	2 471	2 440	2 433	2 414
Driftnetto	423	374	55	527	695
Resultat efter finansnetto	-1 899	-2 007	-2 340	-1 830	-1 695
Balansomslutning	70 430	69 923	71 844	75 002	72 372
Soliditet (%)*	73	73	74	74	75

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2643 kvm bostäder och 392 kvm lokaler vilket blir 3035 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 548 382	8 853 214	665 000	-8 972 487	-2 006 837	51 087 272
Upplåtelse av bostadsrätt	914 074	1 605 926				2 520 000
Avsättning yttre Underhållsfond			95 000	-95 000		0
Disposition av föregående års resultat				-2 006 837	2 006 837	0
Årets resultat					-1 899 353	-1 899 353
Belopp vid årets utgång	53 462 456	10 459 140	760 000	-11 074 324	-1 899 353	51 707 919

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-11 074 324
Årets resultat	-1 899 353
	-12 973 677

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	252 000
I ny räkning överföres	-13 225 677
	-12 973 677

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

1

CH
TN

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 508 049	2 471 244
Övriga intäkter		51 637	32 976
		2 559 686	2 504 220
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 565 353	-1 555 919
Förvaltningskostnader		-347 254	-386 732
Fastighetsskatt/-avgift		-83 824	-80 892
Personalkostnader och arvoden	2	-75 217	-72 058
Föreningens övriga kostnader		-64 645	-35 085
		-2 136 293	-2 130 686
Driftnetto		423 393	373 534
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 046 199	-2 046 198
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-1 622 806	-1 672 664
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 595	-334 305
		-276 547	-334 173
Resultat efter finansiella poster		-1 899 353	-2 006 837
Resultat före skatt		-1 899 353	-2 006 837
Årets resultat		-1 899 353	-2 006 837

TN
GK
JK

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

67 781 602

68 734 413

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13

2

Övriga fordringar

882

1 773

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

83 766

89 032

84 661

90 807

Kassa och bank

2 563 461

1 097 842

Summa omsättningstillgångar

2 648 122

1 188 649

SUMMA TILLGÅNGAR

70 429 724

69 923 062

TN GH JH

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 921 596

61 401 596

Fond för yttre underhåll

760 000

665 000

64 681 596

62 066 596

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 074 324

-8 972 486

Årets resultat

-1 899 353

-2 006 837

-12 973 677

-10 979 323

Summa eget kapital

51 707 919

51 087 273

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

18 004 538

18 004 539

Övriga skulder

30 000

30 000

Summa långfristiga skulder

18 034 538

18 034 539

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

404 878

239 269

Aktuella skatteskulder

3 347

7 181

Övriga skulder

13 359

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

265 682

554 800

Summa kortfristiga skulder

687 266

801 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 429 723

69 923 062

TN GH
ZHA

Tilläggsupplysningar

Not 1 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 underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

19

TN GH
JP

Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelse och revisionsarvode	44 299	42 085
Sociala avgifter	13 918	13 223
Arvode extern revisor	17 000	16 750
	75 217	72 058

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad 0,8-5,0 %
Ombyggnader 1,67-2,5 %

	2019	2018
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 046 199	2 046 198
	2 046 199	2 046 198

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 613 637	79 613 637
Inköp	1 093 388	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 707 025	79 613 637
Ingående avskrivningar	-10 879 224	-8 833 026
Årets avskrivningar	-2 046 199	-2 046 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 925 423	-10 879 224
Utgående redovisat värde	67 781 602	68 734 413
Taxeringsvärden byggnader	26 635 000	23 938 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	19 800 000
	55 635 000	43 738 000

GH
TN JH

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	1,35	2022-06-30	8 004 539	8 004 539
Danske Bank	1,11	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	1,60	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
			18 004 539	18 004 539

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 mkr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 600 000	19 600 000
Varav obelånade	0	0
	19 600 000	19 600 000

TN GH
JH

Stockholm 2020-05-18



Johan Hansson



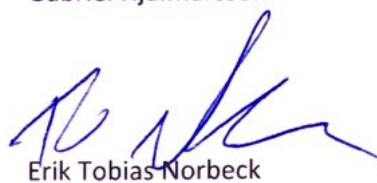
Per-Erik Höök



Fredrik Roeraade

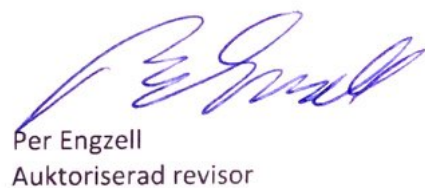


Gabriel Hjalmarsson



Erik Tobias Norbeck

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kryckan 8, org.nr 769614-7227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryckan 8 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

A

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kryckan 8 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-12



Per Engzell

Auktoriserad revisor