

Årsredovisning 2020

BRF Kryckan 8



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

PTI
FR
ER
UM

Styrelsen för BRF Kryckan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 fullvärdeförsäkrade 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

Till föreningens fastigheter hör två parkeringsplatser. Den ena ingår i lokal 9001 och den andra är uthyrd till MLT.

Fyra (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>
Erik Lundkvist	2020-2022	ordförande
Johan Hansson	2019-2021	ledamot
Vedrana Milosevic	2020-2022	ledamot
Pelle Höök	2020-2021	ledamot
Fredrik Roeraade	2019-2021	ledamot
Anton Alverbäck	2020-2022	suppleant
Malin Korkeasalo	2020-2022	suppleant
Belinda Salo Dyfverman	2019-2021	suppleant

ER PL
ER VM

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden och deltagit i ett antal möten med Storholmen och entreprenörer.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Rickard Berggren, Eric Blomdahl och Anders Gawell.

Lägenhetsärenden

Under året har nio (9) överlåtelser skett i föreningen. Fyra (4) andrahandsuthyrningar har godkänts varav en uthyrning gällde en av hyresrätterna.

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2020 skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Viktiga händelser under året

- Föreningen har haft en gemensam städdag. På städdagen har fokus varit på att rensa gemensamma utrymmen samt trädgårdsarbete.
- Arbeta med att förbättra utomhusbelysningen startades.
- Dräneringsbehov för hus 43 och hus 45 utreddes.
- Byte av serviceleverantör till Exergi för övervakning och underhåll av värmesystemet.
- Utemiljön kompletterades med sandlåda för barn och nya utemöbler.
- Tillsyn av hyresrätterna utfördes.
- Omfattande uppdatering av underhållsplan samt byte av format på den.
- Fortsatt arbete med att återställa skyddsrum efter nedslag vid besiktning av MSB 2019.

Tilltänkta arbeten 2021

- Slutföra arbete med ny utomhusbelysning.
- Slutföra arbete med att återställa skyddsrum.
- Ta beslut om att vi ska dra in fiber i lägenheterna eller ej (och beroende på beslut påbörja arbetet med installation).
- Uppdatera energideklarationen.
- Åtgärda brister i hyresrätter efter utförd tillsyn.
- Åtgärda brister i den del av skyddsrum i 43:an som har plastmatta.

Årsavgiften

Under 2020 skedde ingen justering av årsavgiften. Föreningen har för avsikt att hålla avgifterna oförändrade under 2021.

FJK PII
EL
UM

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	2 537	2 508	2 471	2 440	2 433
Driftnetto	233	423	374	55	527
Resultat efter finansnetto	-2 101	-1 899	-2 007	-2 340	-1 830
Balansomslutning	68 271	70 430	69 923	71 844	75 002
Soliditet (%)*	73	73	73	74	74

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 643 kvm bostäder och 392 kvm lokaler vilket blir 3 035 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	53 462 456	10 459 140	760 000	-11 074 324	-1 899 353	51 707 919
Upplåtelse av bostadsrätt						
Avsättning yttre Underhållsfond			252 000	-252 000		0
Disposition av föregående års resultat				-1 899 353	1 899 353	0
Årets resultat					-2 100 720	-2 100 720
Belopp vid årets utgång	53 462 456	10 459 140	1 012 000	-13 225 677	-2 100 720	49 607 199

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 225 677
Årets resultat	-2 100 720
	-15 326 397

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	82 500
I ny räkning överföres	-15 408 897
	-15 326 397

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

A

FR PH
UM

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 536 531	2 508 049
Övriga intäkter		37 077	51 637
Erhållna ersättningar		71 412	0
Summa rörelseintäkter		2 645 020	2 559 686
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 687 532	-1 565 353
Förvaltningskostnader		-529 367	-347 254
Fastighetsskatt/-avgift		-86 371	-83 824
Personalkostnader och arvoden	2	-79 293	-75 217
Föreningens övriga kostnader		-28 972	-64 645
Summa rörelsekostnader		-2 411 535	-2 136 293
Driftnetto		233 485	423 393
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 082 646	-2 046 199
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-1 849 161	-1 622 806
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 617	-276 595
Summa finansiella poster		-251 559	-276 547
Resultat efter finansiella poster		-2 100 720	-1 899 353
Resultat före skatt		-2 100 720	-1 899 353
Årets resultat		-2 100 720	-1 899 353

PH
UM

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 009 837	67 781 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	13
Övriga fordringar		882	882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 880	83 766
Summa kortfristiga fordringar		91 764	84 661
Kassa och bank		2 169 059	2 563 461
Summa omsättningstillgångar		2 260 823	2 648 122
SUMMA TILLGÅNGAR		68 270 660	70 429 724

DM PH
UM H

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 921 596	63 921 596
Fond för yttre underhåll		1 012 000	760 000
Summa bundet eget kapital		64 933 596	64 681 596
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 225 677	-11 074 324
Årets resultat		-2 100 720	-1 899 353
Summa fritt eget kapital		-15 326 397	-12 973 677
Summa eget kapital		49 607 199	51 707 919
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	18 004 539	18 004 538
Övriga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		18 034 539	18 034 538
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		331 956	404 878
Aktuella skatteskulder		9 536	3 347
Övriga skulder		122	13 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 308	265 682
Summa kortfristiga skulder		628 922	687 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 270 660	70 429 723

ER PH
VM 4

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 (äka 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

VM
PH

Not 2 Personalkostnader och arvoden

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

	2020	2019
Styrelse och revisionsarvode	47 400	44 299
Sociala avgifter	14 893	13 918
Arvode extern revisor	17 000	17 000
	79 293	75 217

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 %

	2020	2019
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 082 646	2 046 199
	2 082 646	2 046 199

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 707 025	79 613 637
Inköp	310 881	1 093 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 017 906	80 707 025
Ingående avskrivningar	-12 925 423	-10 879 224
Årets avskrivningar	-2 082 646	-2 046 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 008 069	-12 925 423
Utgående redovisat värde	66 009 837	67 781 602
Taxeringsvärden byggnader	26 635 000	26 635 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	55 635 000	55 635 000

FR
UM PH
VH

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
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
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 600 000	19 600 000
Varav obelånade	0	0
	19 600 000	19 600 000

FR GR
UM
KH

Stockholm 2021-04-26



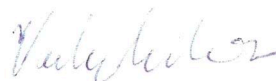
Erik Lundkvist
Ordförande



Johan Hansson
Ledamot



Per-Erik Höök
Ledamot

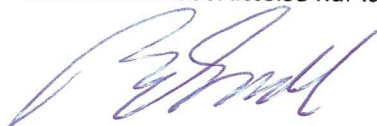


Vedrana Milosevic
Ledamot



Fredrik Roeraade
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



Per Engzell
Auktoriserad revisor

ER 11

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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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.

- 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Danderyd 2021-04-23



Per Engzell

Auktoriserad revisor