

Brf Krabaten 9

Org.nr: 769605-5271

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Krabaten 9, organisationsnummer 769605-5271, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag, (äkt bostadsrättsförening), enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades hos Bolagsverket den 1 september 2000. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2015.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-16. Föreningen har under året haft fem protokollförda styrelsemöten. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	Leif Forshall
Ledamot	Kerstin Hessius
Ledamot	Carl Jan Granqvist
Ledamot	Håkan Undin

Revisor

Intern	Staffan Crona
Suppleant	Viktor Blomqvist

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Krabaten 9 i Oscars församling i Stockholms kommun den 1 oktober 2000. Fastigheten består av 18 bostadslägenheter och 4 lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Motiv Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Skatter, avgifter och taxeringsvärde

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet är 154 000 000 kr för bostadsdelen, varav byggnadsvärde är 39 000 000 kr och markvärde 115 000 000 kr. Lokalernas taxeringsvärde är 14 000 000 kr, varav byggnadsvärde är 8 200 000 kr och markvärde 5 800 000 kr. Fastighetens totala taxeringsvärde är 168 000 000 kr. Värdeår är 1948.

Övrig information

För närvarande debiteras inga årsavgifter. Föreningen har inga skulder till kreditinstitut. Under året har föreningen inte haft någon anställd. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Avsättning till yttre fond föreslås inte det här året. Föreningen har god ekonomi och resurser till underhåll och reparationer.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen köpte fastigheten år 2000 till ett pris av 63 000 000 kr. Taxeringsvärdet var då 34 666 000 kr (varav mark 11 410 000 kr och byggnad 23 256 000 kr). Inköpspriset var alltså mycket högre än taxeringsvärdet vilket inte är ovanligt eftersom taxeringsvärdena normalt är mycket försiktigt satta. Idag är taxeringsvärdet 168 000 000 kr (varav mark 120 800 000 kr och byggnad 47 200 000 kr). En väsentlig värdestegring av fastigheten har alltså skett sedan förvärvet.

I föreningens räkenskaper redovisas en icke obetydlig ansamlad förlust. Detta beror på att det bokförda värdet på byggnader och mark har sitt ursprung i det värde till vilket fastigheten förvärvades och värdet på de tilläggsinvesteringar som gjorts sedan förvärvet. Om byggnaden och marken i stället bokförts till dagens taxeringsvärde (vilket är lågt jämfört med det verkliga värdet) hade föreningen kunnat uppvisa ett betydande positivt eget kapital.

I årets räkenskaper redovisas en förlust. Detta beror till en del på att föreningen varje år redovisat ett avskrivningsbelopp på byggnadsvärdet. Det kan naturligtvis diskuteras om det skall vara nödvändigt att göra det mot bakgrund av de kraftigt höjda taxeringsvärdena. Styrelsen har dock beslutat att inte göra någon förändring av de tidigare redovisningsprinciperna vad gäller de bokförda värdena på anläggningstillgångarna och avskrivningarna så som de redovisats i den framlagda årsredovisningen. Som framgår av ovanstående redogörelse är föreningens ställning god. Föreningen har visserligen en icke obetydlig ansamlad förlust i balansräkningen men detta kompenseras väl av att det bokförda värdet på byggnader och mark klart understiger taxeringsvärdet.

Föreningen är skuldfri och har dessutom en överskottslikviditet för framtida reparationer och investeringar. Detta genererar ett positivt finansnetto som tillsammans med intäkterna från lokaluthyrningen förhoppningsvis skall kunna täcka kostnaderna under de år då föreningen inte belastas av alltför stora reparationskostnader. Om inga oförutsedda händelser inträffar räknar därför föreningen, åtmonstone i det korta perspektivet, med att kunna behålla nollavgiften. Under 2024 kommer dock föreningen att drabbas av två stora renoveringar. Terrassen på våning fyra och hela gården kommer att få nya tätskikt då läckage har upptäckts med fuktgenomträngning till våningarna under. Dessa renoveringar kommer att påverka föreningens tillgångar på ett märkbart sätt. Föreningen räknar dock med att de egna tillgångarna skall räcka till för att klara finansieringen av renoveringarna.

Under 2022 avvecklades värdepappersportföljen helt och föreningens finansiella tillgångar består numera av bankmedel. Skälet var att bankmedlen ger en betydligt högre avkastning än tidigare och att avkastningen på bankmedel är skattefri i motsats till avkastning på värdepapper. Slutligen har föreningen ett starkt inflationsskydd i form av hyresavkastningen på lokalerna.

Fastighetens skick har förbättrats jämfört med beskrivningen i den hos Bolagsverket registrerade ekonomiska planen beroende på omfattande renoveringsarbeten sedan fastigheten förvärvades.

Föreningen skall enligt stadgarna upprätta en underhållsplan för de närmaste åren. Om föreningens tillgångar anses räcka till för det uppskattade underhållet behöver ingen avsättning göras till fonden för yttre underhåll. Detta har inte skett under de senaste verksamhetsåren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 var ett förhållandevis lugnt år i föreningen. Inga uppseendeväckande händelser kan noteras. På skade- och renoveringsfronten har endast planerade händelser hanterats.

Under senhösten 2022 beslutade styrelsen att solpaneler skulle installeras på föreningens fastighet. Bygglovet drog ut på tiden för att strax före sommaren i dess helhet avslås. En revidering av det avslagna bygglovets gjordes varvid de planerade panelerna ut mot Grevgatan togs bort. Antalet paneler minskades även från 40 till 33 och placerades endast mot gården. Denna reviderade ansökan beviljades strax efter sommaren och efter det att överklagandetiden gått ut utan att någon klagat var allt klart för installation. Installationen var planerad till slutet av november men pga väderförhållandena bestämdes en ny installation att äga rum i slutet av januari i år. Även denna tidpunkt fick pga väderförhållandena flyttas fram och fastställdes till den 4 mars i år. Installationen kunde slutligen ske vid denna tidpunkt.

Under försommaren högttryckstvättades och ommålades fastighetens hela tak. Några plåtar byttes också ut eftersom man hittat en del hål i dessa. Takarbetet gick förhållandevis smärtfritt och föreningen har nu ett tak som bör vara fritt från underhåll ca tio år framåt.

I slutet av september installerades en ny entrédörr på Kaptensgatan. Även i detta fall blev installationen försenad pga begärt bygglov.

Under våren upptäcktes att gårdens ytskikt släppte igenom fukt. Vinkällaren drabbades vid några tillfällen av att regnvatten trängde ner till dem. Efter noggranna undersökningar beslutades att en total gårdsrenovering måste genomföras. Projektledningen för gårdsarbetet kommer Fastighetsägarna Stockholm att hålla i för föreningens räkning. Gårdsrenoveringen är planerad att ske under perioden från början av maj fram till september 2024.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 0 bostadsrätter har överlåtits.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.

19 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 601	1 454	1 400	1 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 467	8	- 169	- 476
Soliditet ¹ , %	98	98	99	98
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm totalyta	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	0
Sparande / kvm	-40	118		
Räntekänslighet				
Energikostnad / kvm	194	193		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	-0	-0		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 805 816	58 101 222	- 7 299 473	7 983	72 615 548
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			7 983	- 7 983	0
Årets resultat				- 466 953	- 466 953
Belopp vid årets utgång	21 805 816	58 101 222	- 7 291 490	- 466 953	72 148 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 291 490
Årets resultat	- 466 953
Totalt	- 7 758 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 7 758 443
Totalt	- 7 758 443

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	1 600 911	1 454 416
Övriga rörelseintäkter	3	8 500	50 600
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 609 411	1 505 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 599 291	-1 206 454
Administration och förvaltning	5	-241 144	-103 734
Personalkostnader	6	-54 485	-51 087
Avskrivningar	7	-345 937	-352 224
Summa Rörelsekostnader		-2 240 857	-1 713 499
RÖRELSERESULTAT		-631 446	-208 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	167 049	218 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 556	-1 866
Summa Finansiella poster		164 493	216 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-466 953	7 983
RESULTAT FÖRE SKATT		-466 953	7 983
ÅRETS RESULTAT		-466 953	7 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	66 768 252	66 901 558
Inventarier, verktyg och installationer	11	638 560	612 949
Pågående nyanläggningar	12	26 785	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 433 598	67 514 507

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

67 433 598

67 514 507

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		532 323	432 132
Övriga fordringar	13	38 626	659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	551 764	625 760
Summa kortfristiga fordringar		1 122 713	1 058 551

Kassa och bank

Kassa och bank		4 869 635	5 237 324
Summa kassa och bank		4 869 635	5 237 324

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 992 348

6 295 875

SUMMA TILLGÅNGAR

73 425 945

73 810 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser	79 907 038	79 907 038
----------	------------	------------

Summa bundet eget kapital	79 907 038	79 907 038
----------------------------------	-------------------	-------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 291 490	-7 299 473
---------------------	------------	------------

Årets resultat	-466 953	7 983
----------------	----------	-------

Summa fritt eget kapital	-7 758 443	-7 291 490
---------------------------------	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL

72 148 595

72 615 548

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	101 492	76 305
--------------------	---------	--------

Skatteskulder	335 944	347 064
---------------	---------	---------

Övriga skulder	199 314	185 310
----------------	---------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 640 600	586 155
--	------------	---------

Summa kortfristiga skulder	1 277 350	1 194 834
-----------------------------------	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 425 945

73 810 382

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-631 446	-208 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 937	352 224
Summa	-285 509	143 741
Erhållen ränta	167 049	218 332
Erlagd ränta	-2 556	-1 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-121 016	360 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-64 162	-605 589
Ökning av rörelseskulder	82 516	243 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 662	-2 347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Installationer	-111 005	-566 607
Pågående nyanläggningar	-26 785	0
Förbättringsutgift	-127 237	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-265 027	-566 607
Årets kassaflöde	-367 689	-568 954
Likvida medel vid årets början	5 237 324	5 806 278
Likvida medel vid årets slut	4 869 635	5 237 324

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Förbättringsutgifter	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Årsavgifter per kvm

Föreningens årsavgifter dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Hyresintäkter		
Lokaler	1 599 903	1 453 933
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 008	483
Totalt nettoomsättning	1 600 911	1 454 416

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	40 825
Övriga ersättningar och intäkter	8 500	9 775
	8 500	50 600
Totalt övriga rörelseintäkter	8 500	50 600

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	99 674	75 630
Uppvärmning	422 554	421 625
Vatten och avlopp	68 088	91 476
Sophämtning/grovsopor/återvinning	69 316	60 119
	659 632	648 849
Funktionell anläggningsservice		
Grundavtal hiss	2 985	6 724
Brandskydd	6 344	0
Övrig funktionell anläggningsservice	298	0
	9 627	6 724
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	58 557	49 795
Fastighetsstäd	41 575	40 275
Trädgårdsskötsel	38 997	32 423
Snöröjning/sandning	4 409	8 523
Bevakningskostnader	13 505	18 514
	157 042	149 529
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	46 105	43 371
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	168 602	167 342
Övriga driftkostnader	25 986	15 594
	240 693	226 307
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	434 122	155 417
Portar och lås	52 498	9 618
Hiss	3 393	7 277
Gemensamma utrymmen	3 953	2 734
Vatten och avlopp	35 187	0
Material	3 142	0
	532 297	175 045
Totalt operativ drift och underhåll	1 599 291	1 206 454

Not 5. Administration och förvaltning	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsemöten	4 679	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 627	5 069
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	40 195	39 785
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	41 000	41 000
Övriga kostnader		
Konsultarvode	126 864	4 870
Bankkostnader	6 902	4 978
Föreningsomkostnader	0	5 105
Övriga kostnader	15 877	2 927
	149 643	17 880
Totalt administration och förvaltning	241 144	103 734
 Not 6. Personalkostnader	 2023	 2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	39 000	36 000
Sociala kostnader	11 985	11 678
	50 985	47 678
Övrig intern förvaltning		
Arvode intern revisor	3 500	3 409
Totalt personalkostnader	54 485	51 087
 Not 7. Avskrivningar	 2023	 2022
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	260 543	257 998
Inventarier och installationer	85 394	94 226
	345 937	352 224
Totalt avskrivningar	345 937	352 224
 Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	 2023	 2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	166 699	40 341
Skattefria ränteintäkter	350	1
Utdelning och resultat värdepapper	0	177 990
	167 049	218 332
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	167 049	218 332

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

2023

2022

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader skattekonto	2 556	1 866
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	2 556	1 866

Not 10. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	51 599 665	51 599 665
Inköp	127 237	0

Utgående anskaffningsvärden

51 726 902 **51 599 665**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 5 551 107	- 5 293 109
Årets avskrivningar	- 260 543	- 257 998

Utgående avskrivningar

-5 811 650 **-5 551 107**

Utgående redovisat värde

45 915 252 **46 048 558**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	47 200 000	47 200 000
Taxeringsvärde mark	120 800 000	120 800 000

168 000 000 **168 000 000**

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	14 000 000	14 000 000

168 000 000 **168 000 000**

Mark är inte föremål för avskrivning och ingår inte i anskaffningsvärde. Bokfört värde för mark är 20 853 000 kr.

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	942 255	375 648
Inköp	111 005	566 607

Utgående anskaffningsvärden

1 053 260 **942 255**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 329 306	- 235 080
Årets avskrivningar	- 85 394	- 94 226

Utgående avskrivningar

- 414 700 **- 329 306**

Utgående redovisat värde

638 560 **612 949**

Not 12. Pågående nyanläggningar

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inköp	26 785	0
-------	--------	---

Utgående anskaffningsvärden

26 785 **0**

Utgående redovisat värde

26 785 **0**

Not 13. Övriga fordringar

2023-12-31

2022-12-31

Hysesavier och avgifter	532 323	432 132
Skattekonto	38 626	659
Summa	570 949	432 791

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	36 857	33 819
Stockholm Exergi	440 612	587 483
Förbet övriga kostnader	4 409	4 458
Ränteintäkter	69 886	0
Summa	551 764	625 760

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	88 679	88 679
Förutbetalda hyror och avgifter	425 859	399 976
Revision	3 500	3 500
Värme	55 996	48 030
Vatten och avlopp	17 738	16 948
Avfallshantering	15 487	13 697
El	17 107	11 898
Städning	3 573	3 428
Teknisk förvaltning på faktura	0	0
Konsultarvode	12 662	0
Summa	640 601	586 156

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser som påverkar bostadsrättsföreningen har inte skett efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2024

Leif Forshall

Kerstin Hessius

Carl Jan Granqvist

Håkan Undin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Staffan Crona