

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

MOZ

CR

MOZ
CR
113
fw

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Lägenheterna är belägna på Garvaregatan 8 i Norrköping.

Föreningens byggnad

Brf Kroken 1 är en f.d industrifastighet som ursprungligen är uppförd i början av 1900-talet. Totalt ombyggd och renoverad 2008 och 2009. Det är ett flerbostadshus i 9 plan, som omfattar 43 lägenheter om sammanlagt 4 742 kvm. Det finns 35 parkeringsplatser på plan 3 som kan hyras. Kösystem föreligger. Tomten ägs av föreningen och är 1 686 kvm.

Lägenhetsbeståndet består av:

- 1 st lägenhet om 1 rum med kokvrå
- 3 st lägenheter om 1 rum och kök
- 20 st lägenheter om 2 rum och kök
- 14 st lägenheter om 3 rum och kök
- 5 st lägenheter om 4 rum och kök

Varje lägenhet disponerar ett stort låst förrådsutrymme på plan 2. Dessutom finns det en stor samlingslokal, två övernattningslägenheter, en grov-tvättstuga, ett gym, en bastu, en gemensam balkong och en stor takterrass med gasolgrill. Det finns även en stor innergård med växter och utemöbler.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan inflyttningen 2009. Inga planerade höjningar föreligger.

Energihantering

Uppvärmningssystemet är baserat på fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme. Enligt energideklarationen från 2012 används 124 kWh/kvm och år. För att minska energi-användningen för belysning har LED teknik införts i samtliga gemensamma lokaler där så varit möjligt. Sopsortering för tidningar, glas, metall, papp, plast, komposterbart, hushållssopor, glödlampor och batterier finns i separat soprum.

Underhållsplan

Underhållsplan finns för såväl innevarande budgetår som de närmaste 8 åren. Underhållsplanen följs upp kontinuerligt och justeras löpande med minst 8 års framförhållning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Försäkringen innefattar även kollektivt bostadsrättstillägg.

Lån

I början av 2018 har en omförhandling och uppdelning av ett av föreningens större lån om 12 Mkr genomförs vilket har resulterat i lägre räntekostnader. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 6.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift för byggnad om 26 720 kr. 



Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelse

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2018 haft följande sammansättning:

Vald t.o.m. årsstämma:

Kerstin Westerberg ledamot	2020
Björn Hansson ledamot	2019
Jan Westmar ledamot	2019
Mathias Öhman ledamot	2020
Malin Zimmerman ledamot	2019
Carina Rosander ledamot	2019
Mats Belin suppleant	2019
Richard Sandberg suppleant	2019
Stina Friberg suppelant	2020

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden. Under året har två bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsen arbetar tillsammans med fem aktivitetsgrupper:

- Fastighetsgruppen,
- Ekonomi- och Juridikgruppen,
- Kommunikationsgruppen,
- Gruppen för gemensamma lokaler och
- Trivselgruppen

Dessa grupper bistår styrelsen med utredningar och andra uppgifter. I varje grupp ingår styrelseledamöter samt övriga medlemmar.

Revisorer

Deloitte AB, Huvudansvarig revisor – Mattias Dahlström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Svante Håkansson, ^{Magnus} Mathias Öhman och Kerstin Westerberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat 1 MSEK exklusive löpande amorteringar.

Föreningen har under året bland annat åtgärdat läckage från innergården, genomfört besiktning av fasad och fönster, installerat ny gasolgrill på takterrassen, köpt in nya terrassmöbler och anlagt plantering nedanför garagerampen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 254 588	3 155 321	3 166 697	3 135 217
Resultat efter finansiella poster	70 154	-160 362	-1 133 792	-608 150
Soliditet (%)	76,20	75,48	75,52	75,09
Balansomslutning	114 724 741	115 716 482	115 880 642	118 046 235

Definitioner av nyckeltal, se noter ^{al}

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 630 400	627 912	95 679
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avstättning till fond för yttre underhåll		102 000	-102 000
Årets resultat			70 154
Belopp vid årets utgång	86 630 400	729 912	63 833

Överföringen från fond för yttre underhåll har använts till att täcka kostnaderna för målning av fönster och fasad.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 321
Årets resultat	70 154
	63 833

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	63 833
	63 833

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.


Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MZ", "CR", "MB", and "Fm".

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 254 588	3 155 321
Övriga rörelseintäkter		0	20 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 254 588	3 175 321
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 977 506	-1 927 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802 598	-802 598
Summa rörelsekostnader		-2 780 104	-2 730 222
Rörelseresultat		474 484	445 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-404 330	-605 514
Summa finansiella poster		-404 330	-605 461
Resultat efter finansiella poster		70 154	-160 362
Resultat före skatt		70 154	-160 362
Årets resultat		70 154	-160 362

Handwritten signatures and initials: *MR*, *OR*, *HB*, *KW*, and a large signature.

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31

2017-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

112 946 593

113 749 191

Summa materiella anläggningstillgångar

112 946 593

113 749 191

Summa anläggningstillgångar

112 946 593

113 749 191

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

49 673

39 983

Övriga fordringar

54

54

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 883

39 714

Summa kortfristiga fordringar

97 610

79 751

Kassa och bank

Kassa och bank

1 680 538

1 887 540

Summa kassa och bank

1 680 538

1 887 540

Summa omsättningstillgångar

1 778 148

1 967 291

SUMMA TILLGÅNGAR

114 724 741

115 716 482

Handwritten signatures and initials: MZ, CR, MB, and others.

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

86 630 400

86 630 400

Fond för yttre underhåll

729 912

627 912

Summa bundet eget kapital

87 360 312

87 258 312

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 321

256 041

Årets resultat

70 154

-160 362

Summa fritt eget kapital

63 833

95 679

Summa eget kapital

87 424 145

87 353 991

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

26 712 500

27 762 500

Summa långfristiga skulder

26 712 500

27 762 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

Leverantörsskulder

40 817

35 377

Skatteskulder

53 000

51 640

Övriga skulder

0

16 602

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

444 279

446 372

Summa kortfristiga skulder

588 096

599 991

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 724 741

115 716 482

Handwritten signatures and initials: M2, CR, MB, and others.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

125

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	3 254 588	3 155 321
	3 254 588	3 155 321

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel och lokalvård	385 289	383 446
Reparationer och underhåll	53 380	126 948
Bevakning larm	26 029	26 491
El	272 091	279 927
Uppvärmning	750 895	721 819
Vatten	96 547	101 065
Sophämtning	40 188	43 376
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 720	26 280
Övriga poster	326 367	218 272
	1 977 506	1 927 624

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader	404 330	605 514

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Utgående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-4 205 320	-3 402 722
Årets avskrivningar	-802 598	-802 598
Utgående avskrivningar	-5 007 918	-4 205 320
Redovisat värde	112 946 593	113 749 191

MR CR JW MB

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

NOTER

Not 6	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än 5 år	26 462 500	27 562 500

Lånevillkoren för 2018-12-31:

5,50 mkr till 1,51% tom 2021-01-30

5,50 mkr till 2,26% tom 2024-01-30

5,50 mkr till 1,54% tom 2023-03-01

5,50 mkr till 0,65% (omsätts var 3e månad)

4,86 mkr till 0,65% (omsätts var 3e månad)

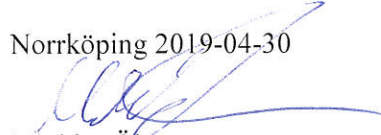
Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

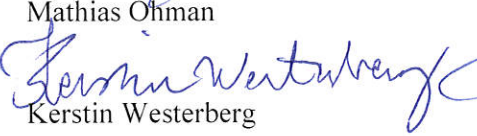
Not 8	Eventualförpliktelser
	Föreningen har inga eventualförpliktelser

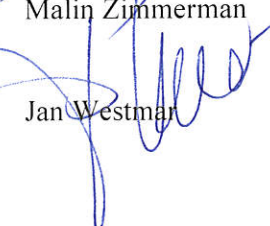
Not 9	Definition av nyckeltal
	Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Norrköping 2019-04-30


Mathias Öhman


Malin Zimmermann


Kerstin Westerberg


Jan Westmar


Carina Rosander


Mats Belin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2019

Deloitte


Mattias Dahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kroken 1
organisationsnummer 769617-4262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kroken 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår 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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kroken 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 14 maj 2019

Deloitte AB

Mattias Dahlström
Auktoriserad revisor