

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

CR   

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.

Brf Kroken 1 är en f.d industrifastighet som ursprungligen är uppförd i början av 1900-talet. Fastigheten är totalt ombyggd och renoverad under åren 2008 och 2009. Det är ett flerbostadshus i 9 plan, som omfattar 43 lägenheter och omfattar sammanlagt 4 742 kvm. Det finns 35 parkeringsplatser på plan 3 i fastigheten som kan hyras. Kösystem föreligger till garageplatserna. 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

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.

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan inflyttningen 2009. Styrelsen har beslutat att bibehålla avgifterna på nuvarande nivå för år 2018.

Uppvärmningssystemet är baserat på fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme. För att minska energianvändningen 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. Varje lägenhet disponerar ett stort låst förrådsutrymme på plan 2.

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

I början av 2018 har en omförhandling och uppdelning av ett av föreningens större lån om 12 Mkr genomförts vilket kommer att resultera i lägre räntekostnader de närmast åren.

Styrelsens sammansättning		Vald t.o.m. årsstämma
Magnus Öhman	Ordförande	2018
Kerstin Westerberg	Sekreterare	2018
Björn Hansson	Kassör	2019
Jan Westmar	Ledamot	2019
Carina Rosander	Ledamot	2019
Malin Zimmermann	Ledamot	2019
Mats Belin	Suppleant	2019
Rickard Sandberg	Suppleant	2018

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

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. Valberedningen har bestått av Svante Håkansson, Magnus Öhman och Kerstin Westerberg.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 155 321	3 166 697	3 135 217	3 155 555
Resultat efter finansiella poster	-160 362	-1 133 792	-608 150	-573 715
Soliditet (%)	75,48	75,52	75,09	75,20
Balansomslutning	115 716 482	115 880 642	118 046 235	118 683 737

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 630 400	438 912	445 041
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avstättning till fond för yttre underhåll		189 000	-189 000
Årets resultat			-160 362
Belopp vid årets utgång	86 630 400	627 912	95 679

Resultatdisposition

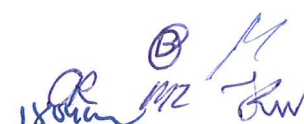
Medel att disponera:

Balanserat resultat	256 041
Årets resultat	-160 362
	95 679

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	95 679
	95 679

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

 180411 B M KW

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 155 321	3 166 697
Övriga rörelseintäkter		20 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 175 321</u>	<u>3 166 697</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 927 624	-2 865 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-802 598	-811 116
Summa rörelsekostnader		<u>-2 730 222</u>	<u>-3 676 247</u>
Rörelseresultat		445 099	-509 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-605 514	-624 242
Summa finansiella poster		<u>-605 461</u>	<u>-624 242</u>
Resultat efter finansiella poster		-160 362	-1 133 792
Resultat före skatt		-160 362	-1 133 792
Årets resultat		<u>-160 362</u>	<u>-1 133 792</u>

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

113 749 191

114 551 789

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

113 749 191

114 551 789

Summa anläggningstillgångar

113 749 191

114 551 789

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

39 983

50 158

Övriga fordringar

54

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 714

30 361

Summa kortfristiga fordringar

79 751

80 520

Kassa och bank

Kassa och bank

1 887 540

1 248 333

Summa kassa och bank

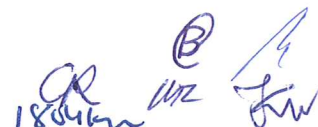
1 887 540

1 248 333

Summa omsättningstillgångar

1 967 291

1 328 853

SUMMA TILLGÅNGAR**115 716 482****115 880 642**

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31**2016-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

86 630 400

86 630 400

Fond för yttre underhåll

627 912

438 912

Summa bundet eget kapital

87 258 312

87 069 312

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

256 041

1 578 833

Årets resultat

-160 362

-1 133 792

Summa fritt eget kapital

95 679

445 041

Summa eget kapital

87 353 991

87 514 353

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

27 762 500

27 812 500

Summa långfristiga skulder

27 762 500

27 812 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

Leverantörsskulder

35 377

43 489

Skatteskulder

51 640

50 200

Övriga skulder

16 602

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

446 372

410 100

Summa kortfristiga skulder

599 991

553 789

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**115 716 482****115 880 642**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	125
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	3 155 321	3 166 697
	<u>3 155 321</u>	<u>3 166 697</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel och lokalvård	383 446	475 503
Reparationer och underhåll	126 948	822 557
Bevakning larm	26 491	49 062
El	279 927	261 835
Uppvärmning	721 819	693 826
Vatten	101 065	93 261
Sophämtning	43 376	48 503
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 280	25 360
Övriga poster	218 272	395 224
	<u>1 927 624</u>	<u>2 865 131</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader	605 514	624 242

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Utgående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-3 402 722	-2 600 124
Årets avskrivningar	-802 598	-802 598
Utgående avskrivningar	-4 205 320	-3 402 722
Redovisat värde	113 749 191	114 551 789

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 100	428 100
Utgående anskaffningsvärden	428 100	428 100
Ingående avskrivningar	-428 100	-419 582
Årets avskrivningar	0	-8 518
Utgående avskrivningar	-428 100	-428 100
Redovisat värde	0	0

Not 7 Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år	27 562 500	27 612 500
Lånevillkoren för 2017-12-31:		
12,0 mkr till 3,05% tom 2018-03-01		
5,50 mkr till 1,51% tom 2021-01-30		
5,50 mkr till 2,26% tom 2024-01-30		
4,86 mkr till 0,65% (omsätts var 3e månad)		

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

18000000
CR
MZ
Kw

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Norrköping den 10 april 2018

Magnus Öhman
Ordförande

Björn Hansson

Kerstin Westerberg

Jan Westmar

Malin Zimmerman

Carina Rosander
Carina Rosander

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4-2018

Olof Braaf
Auktoriserad revisor