

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

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. 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 r o kokvrå	1
1 r o kök	3
2 - "-	20
3 - "-	14
4 - "-	5

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 2017.

Uppvärmningssystemet är baserat på fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme. För att minska energianvändningen för belysning har LED teknik införts. Sopsortering för tidningar, glas, metall, papp, plast, komposterbart, hushållssopor, glödlampor och batterier finns i separat soprum.

Styrelsens sammansättning		Vald t.o.m. årsstämma
Göran Fredriksson	Ordförande	2017
Kerstin Westerberg	V. ordförande	2018
Björn Hansson	Kassör	2017
Jan Westmar	Ledamot	2017
Magnus Öhman	Ledamot	2017
Per Eneland	Suppleant	2017
Annika Eklund	Suppleant	2017

Styrelsen har bildat 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.

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 166 697	3 135 217	3 155 555	3 175 587
Resultat efter finansiella poster	-1 133 792	-608 150	-573 715	564 017
Soliditet (%)	75,52	75,09	75,20	75,41

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 630 400	898 800	1 118 945
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:			
Avstättning till fond för yttre underhåll		189 000	-189 000
Överföring från fond för yttre underhåll		-648 888	648 888
Årets resultat			-1 133 792
Belopp vid årets utgång	86 630 400	438 912	445 041

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

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 578 833
Årets resultat	-1 133 792
	445 041

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	445 041
	445 041

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

1204 

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 166 697	3 135 217
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 166 697	3 135 217
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 865 131	-2 154 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-811 116	-858 530
Summa rörelsekostnader		-3 676 247	-3 013 046
Rörelseresultat		-509 550	122 171
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-624 242	-730 321
Summa finansiella poster		-624 242	-730 321
Resultat efter finansiella poster		-1 133 792	-608 150
Resultat före skatt		-1 133 792	-608 150
Årets resultat		-1 133 792	-608 150

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31

2015-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	114 551 789	115 354 387
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	8 518
Summa materiella anläggningstillgångar		114 551 789	115 362 905
Summa anläggningstillgångar		114 551 789	115 362 905

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		50 158	46 254
Övriga fordringar		1	231 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 361	29 743
Summa kortfristiga fordringar		80 520	307 408

Kassa och bank

Kassa och bank		1 248 333	2 375 922
Summa kassa och bank		1 248 333	2 375 922

Summa omsättningstillgångar		1 328 853	2 683 330
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		115 880 642	118 046 235
-------------------------	--	--------------------	--------------------



BALANSRÄKNING**2016-12-31****2015-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	86 630 400	86 630 400
Fond för yttre underhåll	438 912	898 800
Summa bundet eget kapital	87 069 312	87 529 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 578 833	1 727 095
Årets resultat	-1 133 792	-608 150
Summa fritt eget kapital	445 041	1 118 945

Summa eget kapital

87 514 353 88 648 145

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	27 812 500	28 862 500
Summa långfristiga skulder	27 812 500	28 862 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	50 000	50 000
Leverantörsskulder	43 489	6 453
Skatteskulder	50 200	24 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 100	454 297
Summa kortfristiga skulder	553 789	535 590

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**115 880 642 118 046 235**

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****2016****2015**

Årsavgifter	3 166 697	3 135 218
	<u>3 166 697</u>	<u>3 135 218</u>

Not 3 Övriga externa kostnader**2016****2015**

Fastighetsskötsel och lokalvård	475 503	249 578
Reparationer och underhåll	822 557	601 790
Bevakning larm	49 062	0
El	261 835	249 262
Uppvärmning	693 826	613 306
Vatten	93 261	105 063
Sophämtning	48 503	73 574
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 360	24 840
Övriga poster	395 224	237 103
	<u>2 865 131</u>	<u>2 154 516</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**2016****2015**

Räntekostnader	624 242	730 321
----------------	---------	---------

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Utgående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-2 600 124	-1 797 526
Årets avskrivningar	-802 598	-802 598
Utgående avskrivningar	-3 402 722	-2 600 124
Redovisat värde	114 551 789	115 354 387

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 100	428 100
Utgående anskaffningsvärden	428 100	428 100
Ingående avskrivningar	-419 582	-363 650
Årets avskrivningar	-8 518	-55 932
Utgående avskrivningar	-428 100	-419 582
Redovisat värde	0	8 518

Not 7 Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än 5 år	27 612 500	28 662 500

Lånevillkoren för 2016-12-31:
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)

Villkoren är oförändrad på det nya året.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

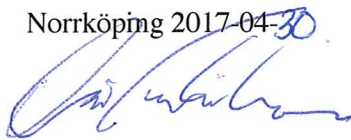
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

NOTER

Norrköping 2017-04-30



Göran Fredriksson



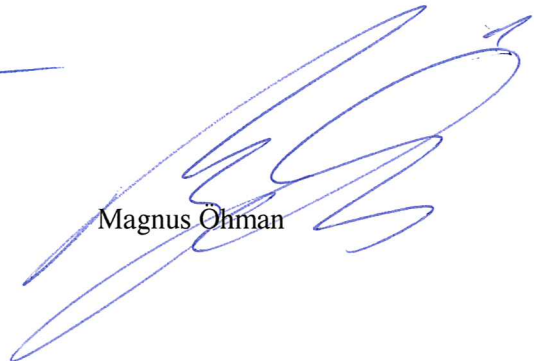
Björn Hansson



Kerstin Westerberg

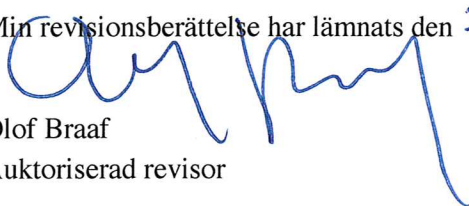


Jan Westmar



Magnus Ohman

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2017



Olof Braaf

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Kroken 1
organisationsnummer 769617-4262**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 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 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

Mina 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 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 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 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 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 mina 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 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 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 Brf Kroken 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 30 april 2017

Olof Braaf
Auktoriserad revisor