

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

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.

Brf Kroken 1 är en industrifastighet som ursprungligen är uppförd i början av 1900-talet. Totalt ombyggd och renoverad 2008 och 2009. Det är ett flerbostads-hus 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, grov-tvättstuga, gym, bastu, gemensam balkong och 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 2016.

Uppvärmningssystem är fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme. För att minska energianvändningen för belysning införs LED teknik. Sopsortering för tidningar, glas, metall, papp, komposterbart, hushållssopor och batterier mm finns i separat soprum.

Twisten med den förra ägaren av fastigheten har inte utmynnat i något resultat. Bedömningen är dock att föreningen inte kommer att behöva betala anspråken från förra ägaren med annat än en mindre summa.

Styrelsens sammansättning		Vald t.o.m. årsstämma
Göran Fredriksson	Ordförande	2017
Kerstin Westerberg	V. ordförande	2016
Björn Hansson	Kassör	2017
Jan Westmar	Ledamot	2017
Kerstin Tovesson	Ledamot	2016
Johan Larsson	Ledamot	2016
Magnus Öhman	Ledamot	2017
Per Kjelldorf	Suppleant	2016
Per Eneland	Suppleant	2017
Annika Eklund	Suppleant	2017

Styrelsen har bildat fem aktivitetsgrupper; Fastighetsgruppen, Ekonomi- och Juridikgruppen, Kommunikationsgruppen, Gruppen för gemensamma lokaler och Trivselgruppen som bistår styrelsen med utredningar och andra uppgifter. Där ingår styrelseledamöter samt övriga medlemmar. Valberedare har varit Fia Westman.

Leif
16/5/16

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ommålning av fönster utvändigt. Cirka hälften har åtgärdats, resterande fönster målas under 2016.

Nytt avtal om fastighetsskötsel har tecknats, som gäller från och med december 2015. Avtalet har förtydligats och fler delar ingår till en fast månadsavgift.

Förbättring av ventilation i lägenheter och gemensamma utrymmen. Arbetet fortsätter under 2016.

Nytt elavtal har tecknats samt byte av befintliga glödlampor har bytts mot LED-lampor. Arbetet fortsätter under 2016.

Golvbrunnar i badrum och tvättstugor är åtgärdade och slutbesiktigade.

Avtal om hantering av huvudnycklar har träffats.

Inköp hjärtstartare och föreningsmedlemmar kommer erbjudas utbildning.

Under 2016 amorterade föreningen 1 MSEK, och lyckades samtidigt binda om ett av de större lånen till betydligt lägre ränta. Lånen från och med mars 2016 ser ut enligt nedan:

12 mkr till 3,05% tom 2018-03-01

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

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

4,9 mkr till 0,65% (omsätts var 3e månad)

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 135 217	3 155 555	3 175 587	3 212 934
Resultat efter finansiella poster	-608 150	-573 715	564 017	580 814
Soliditet (%)	75,09	75,20	75,41	74,58

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 889 695
Reservering till fond för yttre underhåll	-162 600
Årets resultat	-608 150
	1 118 945

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	162 600
Balanseras i ny räkning	956 345
	1 118 945

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

Utskrift
160118

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 135 217	3 155 555
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 135 217	3 155 555
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 154 516	-2 069 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-858 530	-882 918
Summa rörelsekostnader		-3 013 046	-2 952 782
Rörelseresultat		122 171	202 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-730 321	-778 968
Summa finansiella poster		-730 321	-776 488
Resultat efter finansiella poster		-608 150	-573 715
Resultat före skatt		-608 150	-573 715
Årets resultat		-608 150	-573 715

160518

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31**2014-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	115 354 387	116 156 985
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 518	64 450
Summa materiella anläggningstillgångar		115 362 905	116 221 435

Summa anläggningstillgångar

115 362 905

116 221 435

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		46 254	0
Övriga fordringar		231 411	231 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 743	28 025
Summa kortfristiga fordringar		307 408	259 436

Kassa och bank

Kassa och bank		2 375 922	2 202 866
Summa kassa och bank		2 375 922	2 202 866

Summa omsättningstillgångar

2 683 330

2 462 302

SUMMA TILLGÅNGAR**118 046 235****118 683 737**

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

86 630 400

86 630 400

Fond för yttre underhåll

898 800

736 200

Summa bundet eget kapital

87 529 200

87 366 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 727 095

2 463 410

Årets resultat

-608 150

-573 715

Summa fritt eget kapital

1 118 945

1 889 695

Summa eget kapital

88 648 145

89 256 295

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

28 862 500

28 912 500

Summa långfristiga skulder

28 862 500

28 912 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

Leverantörsskulder

6 453

81 157

Skatteskulder

24 840

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

454 297

383 785

Summa kortfristiga skulder

535 590

514 942

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 046 235

118 683 737

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

35 000 000

35 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper**Materiella anläggningstillgångar****Tillämpade avskrivningstider:****Antal år**

Byggnader

125

Inventarier, verktyg och installationer

5-10

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	3 135 218	3 155 555
	3 135 218	3 155 555
Not 2 Övriga externa kostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och lokalvård	249 578	221 024
Reparationer och underhåll	601 790	646 923
El	249 262	251 744
Uppvärmning	613 306	593 664
Vatten	105 063	112 533
Sophämtning	73 574	56 677
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 840	0
Övriga poster	237 103	187 299
	2 154 516	2 069 864
Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	730 321	778 968
Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Utgående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-1 797 526	-994 928
Årets avskrivningar	-802 598	-802 598
Utgående avskrivningar	-2 600 124	-1 797 526
Redovisat värde	115 354 387	116 156 985

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 100	428 100
Utgående anskaffningsvärden	428 100	428 100
Ingående avskrivningar	-363 650	-283 330
Årets avskrivningar	-55 932	-80 320
Utgående avskrivningar	-419 582	-363 650
Redovisat värde	8 518	64 450

Not 6 Eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 630 400	736 200	1 889 695
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		162 600	-162 600
Årets resultat			-608 150
Belopp vid årets utgång	86 630 400	898 800	1 118 945

Not 7 Förfallotider skulder	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	200 000	200 000
Förfaller senare än 5 år	28 662 500	28 712 500
	28 862 500	28 912 500

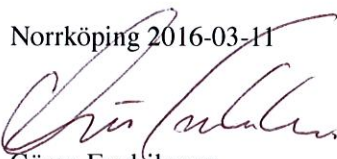
166711V
Lotto Ø

Brf Kroken 1

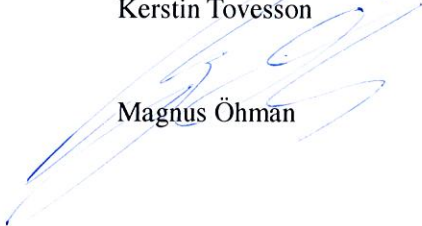
Org.nr. 769617-4262

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Norrköping 2016-03-11

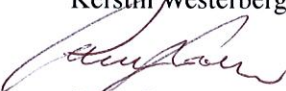

Göran Fredriksson

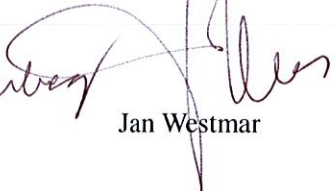

Kerstin Tovesson


Magnus Öhman

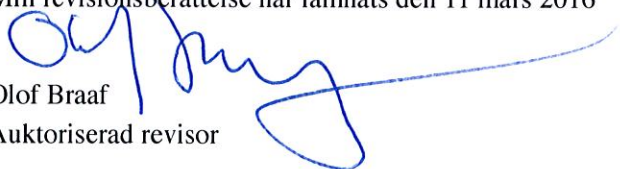

Björn Hansson


Kerstin Westerberg


Johan Larsson


Jan Westmar

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2016


Olof Braaf

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kroken 1 Organisationsnummer 769617-4262

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kroken 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kroken 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

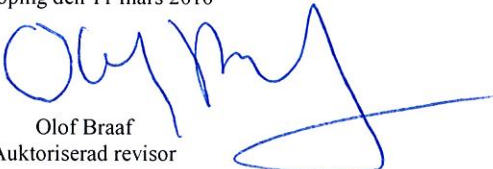
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Linköping den 11 mars 2016


Olof Braaf
Auktoriserad revisor