

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
- tilläggsupplysningar	6
- underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens verksamhet är att bedriva bostadsrättsförening.

Föreningen består av en om- och nybyggd fabrikslokal som tog i bruk 2009. Föreningen upplåter 43 lägenheter.

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.

Föreningen tillämpar progressiva avskrivningar och att det pågår en diskussion om normgivningen för bostadsrättsföreningar, vilket kan innebära en förändring av denna princip.

Flerårsjämförelse*

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 175 587	3 212 934	3 180 899	3 226 698	1 223 314
Res. efter finansiella poster	564 017	580 814	680 317	1 032 644	274 307
Balansomslutning	119 116 360	119 689 818	119 164 534	120 262 409	116 891 283
Soliditet (%)	75,41	74,58	74,42	73,18	71,13

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	2 224 592
årets avsättning till den yttre fonden	-162 600
årets vinst	564 017
	2 626 009
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	2 626 009
	2 626 009

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

Brf Kroken 1
Org.nr. 769617-4262

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		3 175 587	3 212 934
Övriga rörelseintäkter		0	17 343
		<u>3 175 587</u>	<u>3 230 277</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-1 405 751	-1 230 836
Övriga externa kostnader		-66 424	-82 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-311 048	-294 621
		<u>-1 783 223</u>	<u>-1 608 112</u>
Rörelseresultat		1 392 364	1 622 165
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 622	12 879
Räntekostnader		-835 969	-1 054 230
		<u>-828 347</u>	<u>-1 041 351</u>
Resultat efter finansiella poster		564 017	580 814
Resultat före skatt		564 017	580 814
Skatt på årets resultat		0	-7 490
Årets resultat		<u>564 017</u>	<u>573 324</u>

Brf Kroken 1
Org.nr. 769617-4262

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

116 959 583

117 190 311

Inventarier, verktyg och installationer

3

144 770

225 090

117 104 353

117 415 401

Summa anläggningstillgångar

117 104 353

117 415 401

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

237 498

232 903

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 912

25 693

263 410

258 596

Kassa och bank

1 748 597

2 015 821

Summa omsättningstillgångar

2 012 007

2 274 417

SUMMA TILLGÅNGAR

119 116 360

119 689 818

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		86 630 400	86 630 400
Yttre fond		573 600	411 000
		<u>87 204 000</u>	<u>87 041 400</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 061 992	1 651 269
Årets resultat		564 017	573 324
		<u>2 626 009</u>	<u>2 224 593</u>
Summa eget kapital		<u>89 830 009</u>	<u>89 265 993</u>
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		29 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>29 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 697	27 506
Aktuell skatteskuld		3 385	7 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 269	388 829
Summa kortfristiga skulder		<u>286 351</u>	<u>423 825</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 116 360	119 689 818
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	35 000 000
		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	Progressiv avskrivning om 50 år
Inventarier	5-10 år

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsel	267 549	255 829
	Fjärrvärme	606 498	445 131
	Vatten	103 314	88 653
	Renhållning	66 886	63 045
	Städ/fastighetsskötsel	157 143	125 286
	Försäkringspremier	36 629	32 331
	Underhåll	139 215	123 476
	Övriga kostnader	28 517	97 085
		1 405 751	1 230 836

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	117 954 511	117 954 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-764 200	-545 640
Årets avskrivningar	-230 728	-218 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-994 928	-764 200
Utgående redovisat värde	116 959 583	117 190 311
Redovisat värde byggnader	96 311 804	96 542 532
Redovisat värde mark	20 647 779	20 647 779
	116 959 583	117 190 311

Avskrivningar sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,24 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	428 100	385 510
Inköp	0	42 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 100	428 100
Ingående avskrivningar	-203 010	-126 949
Årets avskrivningar	-80 320	-76 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 330	-203 010
Utgående redovisat värde	144 770	225 090

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5-10 år.

Not 4 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 630 400	411 000	2 224 592
Beslut enligt årsstämma		162 600	-162 600
Årets vinst			564 017
Belopp vid årets utgång	86 630 400	573 600	2 626 009

Not 5 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	29 000 000	30 000 000
	29 000 000	30 000 000

Brf Kroken 1
Org.nr. 769617-4262

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Norrköping 2014-05-01

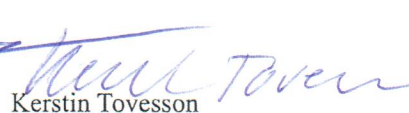

Björn Hansson

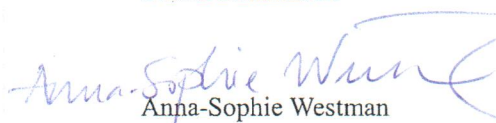


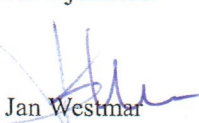
Patrik Hasselblad


Svante Håkansson

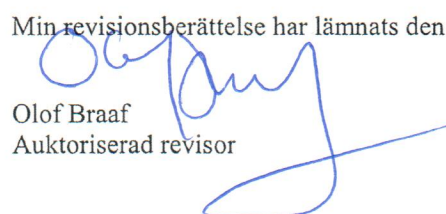

Per Kjelldorff


Kerstin Tovesson


Anna-Sophie Westman


Jan Westmar

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2014


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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2012 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

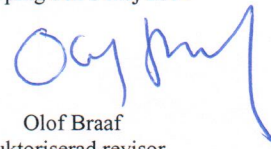
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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 6 maj 2014



Olof Braaf
Auktoriserad revisor