

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

### Innehåll

### Sida

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| - förvaltningsberättelse                     | 2 |
| - resultaträkning                            | 3 |
| - balansräkning                              | 4 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| - tilläggsupplysningar                       | 6 |
| - underskrifter                              | 7 |

## 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 gången ägaren med annat än en mindre summa.

### Flerårsjämförelse\*

|                               | 2012        | 2011        | 2010        | 2009        |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning               | 3 212 934   | 3 180 899   | 3 226 698   | 1 223 314   |
| Res. efter finansiella poster | 580 814     | 680 317     | 1 032 644   | 274 307     |
| Balansomslutning              | 119 689 818 | 119 164 534 | 120 262 409 | 116 891 283 |
| Soliditet (%)                 | 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                       | 1 819 269 |
| årets avsättning till den yttre fonden | -168 000  |
| årets vinst                            | 573 324   |
|                                        | <hr/>     |
|                                        | 2 224 593 |
| Styrelsen föreslår att                 |           |
| i ny räkning överföres                 | 2 224 593 |
|                                        | <hr/>     |
|                                        | 2 224 593 |

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  | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-12 |
|---------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |      |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   |      | 3 212 934                | 3 180 899                |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | 17 343                   | 0                        |
|                                                   |      | <u>3 230 277</u>         | <u>3 180 899</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |      |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 1    | -1 230 836               | -1 045 199               |
| Övriga externa kostnader                          |      | -82 655                  | -116 061                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 2, 3 | -294 621                 | -268 969                 |
|                                                   |      | <u>-1 608 112</u>        | <u>-1 430 229</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | 1 622 165                | 1 750 670                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |      | 12 879                   | 15 648                   |
| Räntekostnader                                    |      | -1 054 230               | -1 086 001               |
|                                                   |      | <u>-1 041 351</u>        | <u>-1 070 353</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | 580 814                  | 680 317                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |      | 580 814                  | 680 317                  |
| Skatt på årets resultat                           |      | -7 490                   | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <u>573 324</u>           | <u>680 317</u>           |

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

Not

2012-12-31

2011-12-12

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

117 190 311

117 408 871

Inventarier, verktyg och installationer

3

225 090

258 561

117 415 401

117 667 432

Summa anläggningstillgångar

117 415 401

117 667 432

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 158

Övriga fordringar

232 903

232 903

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 693

80 009

258 596

320 070

Kassa och bank

2 015 821

1 177 032

Summa omsättningstillgångar

2 274 417

1 497 102

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**119 689 818**

**119 164 534**

**Brf Kroken 1**

Org.nr. 769617-4262

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

Not

2012-12-31

2011-12-12

4

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

Yttre fond

86 630 400

411 000

87 041 400

86 630 400

243 000

86 873 400

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

1 651 269

573 324

2 224 593

1 138 952

680 317

1 819 269

**Summa eget kapital**

89 265 993

88 692 669

**Långfristiga skulder**

5

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

30 000 000

30 000 000

30 000 000

30 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

27 506

7 490

388 829

423 825

30 770

0

441 095

471 865

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

119 689 818

119 164 534

**POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

35 000 000

35 000 000

35 000 000

35 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



# Brf Kroken 1

Org.nr. 769617-4262

## 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  
Inventarier

Progressiv avskrivning om 50 år  
5-10 år

#### 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

2012

2011

|                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsel           | 255 829   | 312 598   |
| Fjärrvärme             | 445 131   | 368 342   |
| Vatten                 | 88 653    | 76 381    |
| Renhållning            | 63 045    | 59 254    |
| Städ/fastighetsskötsel | 125 286   | 161 367   |
| Försäkringspremier     | 32 331    | 28 670    |
| Underhåll              | 123 476   | 27 116    |
| Övriga kostnader       | 97 085    | 11 471    |
|                        | 1 230 836 | 1 045 199 |

#### Not 2 Byggnader och mark

2012-12-31

2011-12-12

|                                          |             |             |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 117 954 511 | 117 954 511 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 117 954 511 | 117 954 511 |
| Ingående avskrivningar                   | -545 640    | -347 832    |
| Årets avskrivningar                      | -218 560    | -197 808    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -764 200    | -545 640    |
| Utgående redovisat värde                 | 117 190 311 | 117 408 871 |
| Redovisat värde byggnader                | 96 542 532  | 96 761 092  |
| Redovisat värde mark                     | 20 647 779  | 20 647 779  |
|                                          | 117 190 311 | 117 408 871 |

Avskrivningar sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,22 % av anskaffningsvärdet.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2012-12-31 | 2011-12-12 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 385 510    | 320 560    |
| Inköp                                    | 42 590     | 64 950     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 428 100    | 385 510    |
| Ingående avskrivningar                   | -126 949   | -55 788    |
| Årets avskrivningar                      | -76 061    | -71 161    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -203 010   | -126 949   |
| Utgående redovisat värde                 | 225 090    | 258 561    |

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    | 243 000    | 1 819 269          |
| Beslut enligt årsstämma |               | 168 000    | -168 000           |
| Årets vinst             |               |            | 573 324            |
| Belopp vid årets utgång | 86 630 400    | 411 000    | 2 224 593          |

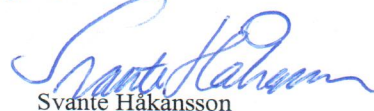
### Not 5 Långfristiga skulder

|                       | 2012-12-31 | 2011-12-12 |
|-----------------------|------------|------------|
| Amortering efter 5 år | 30 000 000 | 30 000 000 |
|                       | 30 000 000 | 30 000 000 |

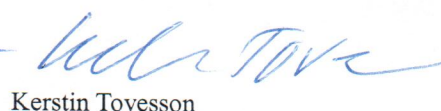
Norrköping 2013-05-15

  
Björn Hansson

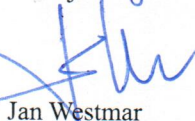
  
Patrik Hasselblad

  
Svante Håkansson

  
Per Kjelldorff

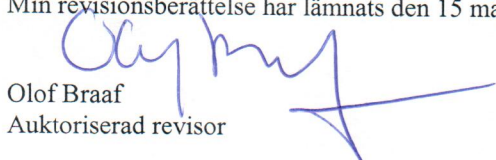
  
Kerstin Tovesson

Anna-Sophie Westman

  
Jan Westmar

  
Anna-Sophie Westman

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2013

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

#### 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### 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.

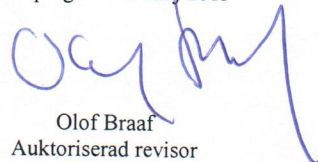
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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 15 maj 2013



Olof Braaf  
Auktoriserad revisor