

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Kroken 1

769617-4262

Räkenskapsåret

2020

MM
MZ

MM
GM
H
H
H

Styrelsen för Brf Kroken 1, med säte i Norrköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens byggnad

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 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

Varje lägenhet disponerar ett låst förrådsutrymme på plan 2. Dessutom finns det en 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.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan inflyttningen 2009. Inga planerade höjningar föreligger.

Energihantering

Uppvärmningssystemet är baserat på fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme. Enligt energideklarationen från 2012 används 124 kWh/kvm och år. För att minska energi-användningen 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.

Underhållsplan

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Försäkringen innefattar även kollektivt bostadsrättstillägg.

MW
MZ

RM
Jaw
H
Z...

Lån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 6.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Beräknad kommunal fastighetsavgift är totalt 61 447 kr.

Styrelse

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2 juni 2020 haft följande sammansättning:

Vald t.o.m. årsstämma:

Kerstin Westerberg	ledamot	2021
Helena Öhman	ledamot	2021
Marie Wosol	ledamot	2021
Thomas Lundell	ledamot	2022
Rafael Urrutia	ledamot	2022
Anette Åhlenius	ledamot	2022
Malin Zimmerman	suppleant	2021
Carina Rosander	suppleant	2021

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Under året har tre stycken bostadsrätter bytt ägare.

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.

Revisorer

Deloitte AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roger Cagmo, Magnus Öhman och Kerstin Westerberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat 500 TSEK.

Föreningen har under året bland annat installerat fem laddplatser i garaget, slipat balkonggolvet på vår gemensamma uteplats i A-huset, reparerat tröskeln in till soprummet, åtgärdat stuprörsutkastarna mot Garvaregatan, renoverat fläktar på taket i A-huset, ventilerna på taket har fått bättre rörlut, vi har ordnat belysning av vårt fina träd vid garagenedfarten, uppgraderat våra digitala verktyg i samlingslokalen och gymmet, bytt hemsida, installerat en tryckluftskompressor för att pumpa däck med, renoverat avloppsbrunnen på plan 1 samt uppgraderat brandsläckningsutrustningen i soprummet.

MW
MZ

GW
TH
L.1

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 336	3 284	3 255	3 155
Resultat efter finansiella poster	-93	-241	70	-160
Soliditet (%)	77,2	76,8	76,2	75,5
Balansomslutning	112 889	113 599	114 725	115 716

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 630 400	1 069 912	-276 167	-234 453	87 189 692
Avsättning yttre fond		740 088	-740 088		0
Disposition av föregående års resultat:			-234 453	234 453	0
Årets resultat				-92 547	-92 547
Belopp vid årets utgång	86 630 400	1 810 000	-1 250 708	-92 547	87 097 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 250 708
årets förlust	-92 547
	-1 343 255
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 343 255
	-1 343 255

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MW
MZ

per JW
Th
re

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 336 180	3 284 295
Övriga rörelseintäkter		53 112	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 389 292	3 284 295
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 296 236	-2 363 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 965	-795 965
Summa rörelsekostnader		-3 092 201	-3 159 568
Rörelseresultat		297 091	124 727
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-389 638	-359 180
Summa finansiella poster		-389 638	-359 180
Resultat efter finansiella poster		-92 547	-234 453
Resultat före skatt		-92 547	-234 453
Årets resultat		-92 547	-234 453

MW
/s
MZ

MW
MW
MW
MW
MW

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

111 354 662

112 150 628

Summa materiella anläggningstillgångar

111 354 663

112 150 628

Summa anläggningstillgångar

111 354 663

112 150 628

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

36 109

45 624

Övriga fordringar

8

25 634

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 861

49 972

Summa kortfristiga fordringar

112 978

121 230

Kassa och bank

Kassa och bank

1 421 443

1 334 231

Summa kassa och bank

1 421 443

1 334 231

Summa omsättningstillgångar

1 534 421

1 455 461

SUMMA TILLGÅNGAR

112 889 083

113 606 088

MW
/s
112

gml
fsw
sida 10
10-11

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 630 400	86 630 400
Fond för yttre underhåll		1 810 000	1 069 912
Summa bundet eget kapital		88 440 400	87 700 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 250 708	-276 167
Årets resultat		-92 547	-234 453
Summa fritt eget kapital		-1 343 254	-510 620
Summa eget kapital		87 097 146	87 189 692
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 961 250	25 566 250
Summa långfristiga skulder		24 961 250	25 566 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		105 000	105 000
Leverantörsskulder		283 299	110 471
Skatteskulder		91 031	56 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		351 358	578 371
Summa kortfristiga skulder		830 688	850 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 889 083	113 606 088

MW
/s
MZ

MW
Gru
MA
H
SH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	-3 330 314	-3 284 223
	-3 330 314	-3 284 223

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Entrepr.kostn fast.sköts	397 920	439 727
Rep bost, material	301 049	191 452
Kostnad bevakning larm	5 288	33 328
Fastighetsel	310 367	295 716
Fjärrvärme	648 349	705 739
Vatten	111 796	105 483
Sophämtning	54 196	42 910
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	61 447	29 584
Övriga poster	405 824	519 663
Summa övriga externa kostnader	2 296 236	2 363 602

MU
MZ

RM
JW
H
K
L

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	389 638	359 180
Summa räntekostnader	389 638	359 180

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-5 803 883	-5 007 918
Årets avskrivningar	-795 965	-795 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 599 848	-5 803 883
Utgående redovisat värde	111 354 663	112 150 628

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek - Förfaller senare än 5 år	-24 451 250	-25 671 250
Summa långfristiga skulder	-24 451 250	-25 671 250

Lånevillkor för 2020-12-31:

5,5 mkr till 1,51% tom 2021-01-30 - Amorteringsfritt
5,5 mkr till 2,26% tom 2024-01-30 - Amorteringsfritt
5,5 mkr till 1,54% tom 2023-03-01 - Amorteringsfritt
5,40 mkr till 0,7% tom 2021-03-02 - Amortering 55 000kr/år
3,2 mkr till 0,7% tom 2021-03-05 - Amortering 50 000kr/år

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen BRF Kroken 1 händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. BRF Kroken 1 följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). BRF Kroken 1 har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten med hänvisning till coronaviruset.

MW
M2

Full
Jw
AA
H
th
2.1

**Bilaga A – Sammanställning över ej justerade fel för räkenskapsåret 2020-01-01 –
2020-12-31**

Beskrivning	Tillgångar (Övervärd.) Undervärd.	Skulder Övervärd. (Undervärd.)	Eget kapital Övervärd. (Undervärd.)	Resultat Övervärd. (Undervärd.)
Inget noterat				
TOTALT				

MW
B
MZ

MW
H
Thw

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kroken 1
organisationsnummer 769617-4262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kroken 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kroken 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 27 april 2021

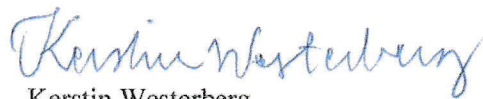
Deloitte AB



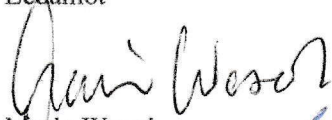
Emanuel Vardi
Auktoriserad revisor



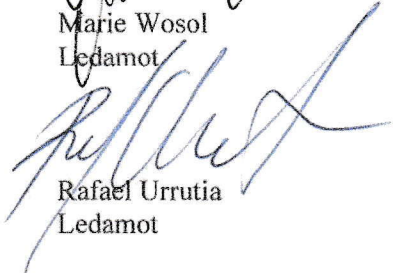
Norrköping den 22/4 2021



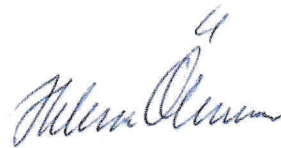
Kerstin Westerberg
Ledamot



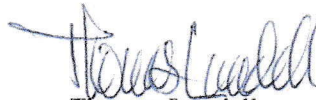
Marie Wosol
Ledamot



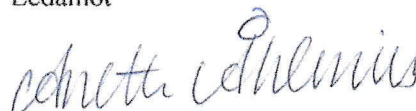
Rafael Urrutia
Ledamot



Helena Öhman
Ledamot



Thomas Lundell
Ledamot



Anette Åhlenius
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4-2021

Deloitte AB



Emanuel Vardi

Auktoriserad revisor

