

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Kroken 1

769617-4262

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Kroken 1, med säte i Norrköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 I 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 37 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. Dessutom finns det en stor samlingslokal, två övernattningslägenheter, en grovtvättstuga, 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, men inför 2023 var vi tvungna att höja avgiften för första gången i föreningens historia. Höjningen inför 2023 är 11%, från 590 kr/kvm till 660kr/kvm. Bakgrunden till denna höjning är höjda räntor, höjda elpriser, höjda avgifter för driften såsom exempelvis fjärrvärme och sophantering. Dessutom har vi något högre lån då vi har genomfört en större renovering och upprustning av innergården.

Vi följer kostnadsutvecklingen noggrant för att säkra föreningens ekonomi.

Energihantering

Uppvärmningssystemet är baserat på fjärrvärme med vattenburet system i huvudsak via golvvärme. Enligt energideklarationen från 2022 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 kommande åren. Underhållsplanen följs upp kontinuerligt och justeras löpande.

Fastighetsförsäkring

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

Förvaltning

Fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Boservice AB och den ekonomiska förvaltningen har utförts av Nistra AB.

Lägenhetsförsäljningar

Under 2022 har fem bostadsrätter bytt ägare.

Lån

Under 2022 har amorteringstakten varit något lägre än historiskt då föreningen har och kommer att ha en del större underhållsprojekt att finansiera. Under 2022 och i början av 2023 har nya lån tagits upp för att finansiera renovering av innergården. Lånesumman per kvadratmeter är förhållandevis låg jämfört med liknade bostadsrättsföreningar. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 6.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 65 317 kr .

Styrelse

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

	Vald t.o.m. årsstämma:	
Anette Åhlenius	Ordförande	2023
Thomas Lundell	ledamot	2024
Ann-Christin Almqvist	ledamot	2023
Rafael Urrutia	ledamot	2024
Mikael Lidman	suppleant	2023
Elisabeth Sjöberg-Waszkiewicz	suppleant	2023

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Styrelsen arbetar tillsammans med fyra aktivitetsgrupper:

- Fastighetsgruppen,
- Ekonomi- och Juridikgruppen,
- Kommunikationsgruppen,
- Trivselgruppen

Dessa grupper bistår styrelsen med utredningar och andra uppgifter. I varje grupp ingår styrelseledamöter samt övriga medlemmar.

Revisorer

Sebastian Stålbrand.

Valberedning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat 160 000 kr.

Föreningen har under året bland annat genomfört en omfattande renovering och uppfräschning av innergården på grund av en skada i bjälklaget. I och med detta så har även huvudingången till fastigheten tillgänglighetsanpassats. Vi har dessutom bytt passagesystem, porttelefon samt bokningssystem.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 428	3 371	3 336	3 284
Resultat efter finansiella poster	-4 947	-498	-93	-241
Soliditet (%)	72,4	77,2	77,2	76,8
Balansomslutning	112 779	112 147	112 889	113 599

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 630 400	2 385 000	-1 918 254	-497 903	86 599 243
Avsättning yttre fond		145 000	-145 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-497 903	497 903	0
Årets resultat				-4 946 625	-4 946 625
Belopp vid årets utgång	86 630 400	2 530 000	-2 561 157	-4 946 625	81 652 618

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 561 157
årets förlust	-4 946 625
	-7 507 782
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 507 782
	-7 507 782

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 428 039	3 371 433
Övriga rörelseintäkter		86 105	23 413
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 514 144	3 394 846
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 295 070	-2 774 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 965	-795 965
Summa rörelsekostnader		-8 091 035	-3 570 069
Rörelseresultat		-4 576 891	-175 223
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-369 734	-322 680
Summa finansiella poster		-369 734	-322 680
Resultat efter finansiella poster		-4 946 625	-497 903
Resultat före skatt		-4 946 625	-497 903
Årets resultat		-4 946 625	-497 903

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	109 762 732	110 558 698
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 762 733	110 558 698
Summa anläggningstillgångar		109 762 733	110 558 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 728	52 739
Övriga fordringar		209	1 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 202	54 327
Summa kortfristiga fordringar		112 139	108 423
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 903 888	1 480 171
Summa kassa och bank		2 903 888	1 480 171
Summa omsättningstillgångar		3 016 027	1 588 593
SUMMA TILLGÅNGAR		112 778 760	112 147 291

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 630 400	86 630 400
Fond för yttre underhåll		2 530 000	2 385 000
Summa bundet eget kapital		89 160 400	89 015 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 561 157	-1 918 254
Årets resultat		-4 946 625	-497 903
Summa fritt eget kapital		-7 507 782	-2 416 157
Summa eget kapital		81 652 618	86 599 243
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	28 286 250	24 446 250
Summa långfristiga skulder		28 286 250	24 446 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		1 980 168	323 904
Skatteskulder		128 054	124 184
Övriga skulder		499	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		571 171	493 612
Summa kortfristiga skulder		2 839 892	1 101 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 778 760	112 147 291

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

	2022	2021
Hysesintäkter	-3 419 041	-3 375 174
	-3 419 041	-3 375 174

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Entrepr.kostn fast.sköts	244 598	418 999
Underhåll köpta tjänster	29 407	108 117
Kostnad bevakning larm	4 316	4 700
Fastighetsel	398 270	267 124
Fjärrvärme	762 388	641 043
Vatten	126 417	124 295
Avfallshantering	73 814	60 761
Fastighetsavgift	65 317	62 737
Fast.skötsel material	5 590 543	1 086 328
Summa övriga externa kostnader	7 295 070	2 774 104

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	369 734	322 680
Summa räntekostnader	369 734	322 680

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 954 511	117 954 511
Ingående avskrivningar	-7 395 813	-6 599 848
Årets avskrivningar	-795 965	-795 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 191 778	-7 395 813
Utgående redovisat värde	109 762 733	110 558 698
Varav bokfört värde mark	20 647 779	20 647 779
	20 647 779	20 647 779

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 099	428 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 099	428 099
Ingående avskrivningar	-428 099	-428 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 099	-428 099
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek - Förfaller senare än 5 år	27 646 250	23 806 250
Summa långfristiga skulder	27 646 250	23 806 250

Lånevillkor för 2022-12-31:

5,4 mkr till 1,04% tom 2025-12-01 - Amortering 55 000kr/år
5,5 mkr till 2,26% tom 2024-01-30 - Amorteringsfritt
5,5 mkr till 1,54% tom 2023-03-01 - Amorteringsfritt
5,3 mkr till 3,1% tom 2023-03-02 - Amortering 55 000kr/år
2,8 mkr till 3,1% tom 2023-03-07 - Amortering 50 000kr/år
2,0 mkr till 3,3 % tom 2023-12-27 - Amorteringsfritt
2,0 mkr till 2,56 % tom 2023-10-25 - Amorteringsfritt

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anette Åhlenius
Ordförande

Thomas Lundell
Ledamot

Rafael Uurutia
Ledamot

Ann-Christin Almqvist
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Sebastian Stålbrand
Auktoriserad revisor

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risken 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, förfalskning, 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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.

Datum enligt digital signatur

Deloitte AB

Sebastian Ståbrand
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning - Brf Kroken 1.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Alexander Allert

ÄRENDEREFERENS

1607057

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>