

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 199-arsredovisning-2022.pdf
Storlek: 196397 byte
Hashvärde SHA256:
7c0bf4fbda22fa4e042c37c63e1624332daf1d425ade01d713fcfbe05f540842

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Jan Ralph Hallberg

Signerat med BankID 2023-05-16 08:13 Ref: d860b1c3-2d73-4946-960b-88927092b40c

Tove Lisa Elin Söderström

Signerat med BankID 2023-05-16 16:50 Ref: 8d1b4e51-6df3-4863-8eb5-04a6114560b3

LISA GABRIELSSON

Signerat med BankID 2023-05-16 17:10 Ref: c896cdaa-0065-4b43-bb11-107f041aa814

MAURICIO ALVAREZ FONSECA

Signerat med BankID 2023-05-16 18:06 Ref: 7ec9af30-bb1b-45f2-a445-0c59615b6cce

Anna Birgitta Christina Nordberg

Signerat med BankID 2023-05-16 18:10 Ref: 0d5a7d6a-d7ec-4748-84eb-1ee79f3a12d2

Årsredovisning

för

BRF Kroken 9

769616-8629

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Kroken 9, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-12 och nuvarande stadgar registrerades under 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Rutger Fuchsgatan 4 och 4A i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kroken 9	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och är ett flerbostadshus bestående av två sammanbyggda huskroppar varav det ena, nr 4, har sex våningar med totalt 37 lägenheter, källare och i gatuplan två lokaler. Gårdshuset, nr 4A, har fyra våningar med totalt 18 lägenheter. Byggnadens totala bostadsyta uppgår till 2163 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 3 är hyresrätter. Föreningen innehar 3 st lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 r o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
13	38	2	2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Avtal

Följande uppdrag har skötts av

- Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
- Fastighetsskötsel	Driftia AB
- Lokalvård	Allkemisten AB
- Bredband	Tele2 AB
- Elhandel	Fortum Markets AB
- Elnät	Ellevio
- Entrémattor	Elis Textil Service AB
- Grovsopor	Stena Recycling AB
- Halkbekämpning	Birka Plåtslageri AB
- Hiss	Kone AB/Inspecta Sweden AB
- Kabel-TV	Tele2 AB
- Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
- Sopkärl, rengöring	Industrimålning i Stockholm AB
- Uppvärmning	Fortum Värme AB
- Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har det gjorts en kartläggning av ventilationen gällande självdragskanalerna.

Miljöförvaltningen har utfört tillsyn beträffande fastighetsägares egenkontrollarbete enligt miljöbalken.

Tyvärr blev det stopp i en gemensam avloppstam som förorsakade översvämning i del av lägenhet i gathuset (försäkringsärende). Därutöver har det mest varit reparation av normal karaktär.

Till gården har två runda bord med stolar införskaffats.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st. Av föreningens medlemslägenheter har nio överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 och 74 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mandatperioden 2021-06-01 - 2022-05-19

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Tove Söderström	Ledamot	

Mandatperioden 2022-05-20 - 2023-05-16

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Tove Söderström	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 226 597 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes för första gången 2018 med 2% och har varit oförändrade sedan dess.

Lån

Föreningen har ett lån hos Stadshypotek om 17 000 000kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 519 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 348	2 310	0	0
Resultat efter finansiella poster	-227	-248	-282	-1 612
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	79,0
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	573	573	570	570
Hyra per kvm bostadsyta (kr)	1 329	1 302	1 277	1 261
Hyra per kvm lokalyta (kr)	1 182	1 143	1 126	1 108
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 382	8 481	8 580	8 679
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	26	18	15	17
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	143	151	136	150
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	28	23	21	21
Sparande per kvm totalyta (kr)*	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	7	0	0	0

Sparande per kvm totalyta (kr)

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	67 179 500	0	0	67 179 500
Kapitaltillskott	2 470 744			2 470 744
Uppskrivningsfond	38 486 525			38 486 525
Upplåtelseavgifter	2 992 420			2 992 420
Fond för ytte UH	2 374 581		174 108	2 548 689
Balanserat resultat	-45 070 505	-247 970	-174 108	-45 492 583
Årets resultat	-247 970	247 970	-226 597	-226 597
Summa	68 185 295	0	-226 597	67 958 698

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-45 492 583
Avsättning till yttre fond	-174 108
årets förlust	-226 597
	-45 893 288

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-45 893 288
	-45 893 288

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	1	2 347 787	2 309 733
Övriga rörelseintäkter	2	34 977	24 210
Summa rörelseintäkter		2 382 764	2 333 943
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 023 852	-1 032 867
Driftskostnader	4	-385 384	-410 943
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-193 266	-143 024
Personalkostnader	6	-69 648	-69 219
Avskrivningar	7	-780 125	-773 087
Summa rörelsekostnader		-2 452 275	-2 429 140
Rörelseresultat		-69 511	-95 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 244	-152 773
Summa finansiella poster		-157 086	-152 773
Resultat efter finansiella poster		-226 597	-247 970
Årets resultat		-226 597	-247 970

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	83 095 847	83 872 291
Maskiner och inventarier	9	5 318	8 998
Summa materiella anläggningstillgångar		83 101 165	83 881 289
Summa anläggningstillgångar		83 101 165	83 881 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		447 527	1 942
Övriga fordringar		150 250	131 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 791	29 321
Summa kortfristiga fordringar		629 568	162 846
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 343 942	1 985 185
Summa kassa och bank		2 343 942	1 985 185
Summa omsättningstillgångar		2 973 510	2 148 031
SUMMA TILLGÅNGAR		86 074 675	86 029 320

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 171 920	70 171 920
Förlagsinsatser		2 470 744	2 470 744
Uppskrivningsfond		38 486 525	38 486 525
Fond för yttre underhåll		2 548 689	2 374 581
Summa bundet eget kapital		113 677 878	113 503 770
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-45 492 583	-45 070 505
Årets resultat		-226 597	-247 970
Summa ansamlad förlust		-45 719 180	-45 318 475
Summa eget kapital		67 958 698	68 185 295
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 800 000	17 000 000
Övriga skulder		130 000	130 000
Summa långfristiga skulder		16 930 000	17 130 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		164 943	131 719
Övriga skulder		77 250	43 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		743 784	338 317
Summa kortfristiga skulder		1 185 977	714 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 074 675	86 029 320

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-226 597	-247 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	780 125	773 087
Betald skatt	-19 458	-59 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	534 070	465 441
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-445 585	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 680	-751
Förändring av leverantörsskulder	33 224	22 651
Förändring av kortfristiga skulder	438 727	-113 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 756	373 522
Investeringsverksamheten		
Balkong	0	-197 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-197 290
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	191 000
Amortering	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-9 000
Årets kassaflöde	358 756	167 232
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 985 185	1 817 952
Likvida medel vid årets slut	2 343 941	1 985 184

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>Total avskrivningsperiod</i>
Säkerhetsdörrar	40
Balkonger	50

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern redovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter	1 161 527	1 161 527
Hyror bostäder	179 481	175 809
Hyror lokaler	812 704	786 447
Altan/terrass	7 200	7 200
Utdelning brandkontoret	186 875	178 750
	2 347 787	2 309 733

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga intäkter	9 989	0
2:handsuthyavg	4 025	3 677
Överlåtelseavgift och pantavgift	20 963	20 533
	34 977	24 210

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer och underhåll	-242 352	-263 091
El	-73 722	-50 719
Värme	-403 269	-425 103
Vatten	-78 572	-63 739
Sophämtning/renhållning	-225 937	-230 215
	-1 023 852	-1 032 867

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-37 763	-37 763
Obl besiktningar, hiss, OVK	-5 335	-1 916
Serviceavtal hiss	-22 434	-35 223
Mattvätt	-15 701	-13 960
Övriga kostnader	-46 303	-35 011
Kabel-tv	-15 525	-15 287
Fastighets katt/fastighetsavgift	-159 555	-147 685
Snöröjning	-8 344	-38 493
Fastighetsförsäkring	-43 580	-48 070
Besiktningkostnader	0	-7 438
Hyressättningsavgift, HGF	-417	-417
F-skötsel	-30 426	-29 681
	-385 383	-410 944

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-40 552	-31 719
Juridiska kostnader	-74 832	-43 102
Förvaltningsarvode enligt avtal	-61 447	-59 769
Möteskostnader	-1 540	0
Bankkostnader	-3 601	-3 528
Föreningsavgifter	-11 293	-4 905
	-193 265	-143 023

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-59 500	-59 125
Sociala avgifter	-10 148	-10 094
	-69 648	-69 219

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-776 444	-769 406
Inventarier	-3 681	-3 681
	-780 125	-773 087

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	90 250 996	90 053 706
Nyanskaffningar		197 290
Utrangering		0
Utgående anskaffningsvärde	90 250 996	90 250 996
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 378 705	-5 609 299
Årets avskrivningar enligt plan	-776 444	-769 406
Utgående avskrivning enligt plan	-7 155 149	-6 378 705
Planenligt restvärde vid årets slut	83 095 847	83 872 291
Taxeringsvärde		
Byggnad	36 650 000	30 984 000
Mark	69 951 000	49 760 000
	106 601 000	80 744 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	74 000 000
Lokaler	7 601 000	6 744 000
	106 601 000	80 744 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	83 095 847	83 872 291
	83 095 847	83 872 291

Not 9 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden	36 812	36 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 812	36 812
Vid årets början	-27 814	-24 133
Årets avskrivningar	-3 681	-3 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 495	-27 814
Utgående redovisat värde	5 317	8 998

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,08	2023-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,76	2023-03-01	7 000 000	7 200 000
			17 000 000	17 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 925 000	29 925 000
	29 925 000	29 925 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Hallberg Jan
Ordförande

Alvarez Mauricio Alberto

Gabrielsson Lisa

Söderström Tove

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

