

Årsredovisning

för

BRF Kroken 9

769616-8629

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Kroken 9, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Brf Kroken 9 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har ingen underhållsplan idag som de följer men det kommer upprättas en under 2024.

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 varav 135 kvm är hyresrätter. Lokalerna uppgår till en yta på 653 kvm.

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 mest varit reparationer och underhåll av normal karaktär. Specifik kan nämnas underhåll av pumpgrop i källaren och begränsad ventilationskontroll. I september månad gjordes en rensning av cyklar, 11 cyklar kunde forslas bort detta år och under samma månad var vi 12 st som deltog i gårds- och källarstädningen med lyckat resultat.

Vid förfallodagen 1 mars delade vi upp det 3-åriga banklånet på 10 miljoner till 2 lån på vardera 5 miljoner med bindningstid på 2 respektive 3 år. Lånet med rörlig ränta förlängdes på nytt med 1 år. Underhållsplanen uppdateras och förnyas i ett digitalt format under 2024.

Medlemsinformation

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 och 76 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 2022-05-20 - 2023-05-16

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

Mandatperioden 2023-05-17 - 2024-05-28

Jan Hallberg	Ledamot	ordförande
Karl Attin	Ledamot	
Mauricio Alvarez	Ledamot	
Lisa Gabrielsson	Ledamot	
Shaho Ruhani	Suppleant	

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 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Anna Nordberg Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 577	2 348	2 310	0
Resultat efter finansiella poster	-488	-227	-248	-282
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	79,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	619	573	573	570
Hyra per kvm bostadsyta (kr)	1 389	1 329	1 302	1 277
Hyra per kvm lokalyta (kr)	1 372	1 182	1 143	1 126
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	8 358	8 382	8 481	8 580
Skuldsättning per kvm totalyta*	6 019	0	0	0
Energikostnad (kr)*	215	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	168	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	14	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	48	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 487 813 kr efter avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 873 129 kr vilket likvidetsmässigt ger ett överskott om 385 316 kr. 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. För att stärka föreningens ekonomi ytterligare har styrelsen beslutat om nedan avgiftshöjningar.

Överskottslikviditet har placerats på ett räntebärande konto. Per sista december fanns 1 827 538 kr placerat.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes fr o m 1 april med 10 procent. 1 april 2024 kommer avgifterna att höjas med 13 %.

Lån

Föreningen har ett lån hos Stadshypotek om 16 950 000 kr. 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 erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	67 179 500			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	2 548 689		174 108	2 722 797
Balanserat resultat	-45 492 583	-226 597	-174 108	-45 893 288
Årets resultat	-226 597	226 597	-487 813	-487 813
Summa	67 958 698	0	-487 813	67 470 885

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-45 893 287
Avsättning till yttre fond	-174 108
årets förlust	-487 813
	-46 555 208
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-46 555 208
	-46 555 208

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	1	2 577 458	2 347 787
Övriga rörelseintäkter	2	32 602	34 977
Summa rörelseintäkter		2 610 060	2 382 764
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-958 465	-1 023 852
Driftskostnader	4	-384 084	-385 384
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-214 901	-193 266
Personalkostnader	6	-70 610	-69 648
Avskrivningar	7	-873 129	-780 125
Summa rörelsekostnader		-2 501 189	-2 452 275
Rörelseresultat		108 871	-69 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 572	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 256	-157 244
Summa finansiella poster		-596 684	-157 086
Resultat efter finansiella poster		-487 813	-226 597
Årets resultat		-487 813	-226 597

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	82 226 399	83 095 847
Maskiner och inventarier	9	1 636	5 318
Summa materiella anläggningstillgångar		82 228 035	83 101 165
Summa anläggningstillgångar		82 228 035	83 101 165
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		465 367	447 527
Övriga fordringar		181 040	150 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 440	31 791
Summa kortfristiga fordringar		677 847	629 568
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 777 642	2 343 942
Summa kassa och bank		2 777 642	2 343 942
Summa omsättningstillgångar		3 455 489	2 973 510
SUMMA TILLGÅNGAR		85 683 524	86 074 675

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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		2 722 797	2 548 689
Summa bundet eget kapital		113 851 986	113 677 878

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-45 893 287	-45 492 583
Årets resultat		-487 813	-226 597
Summa ansamlad förlust		-46 381 100	-45 719 180
Summa eget kapital		67 470 886	67 958 698

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	16 800 000
Deposition		190 000	130 000
Summa långfristiga skulder		10 190 000	16 930 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 950 000	200 000
Leverantörsskulder		113 742	164 943
Övriga skulder		108 292	77 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		850 604	743 784
Summa kortfristiga skulder		8 022 638	1 185 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 683 524 86 074 675

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-487 813	-226 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	873 129	780 125
Betald skatt	-30 790	-19 458

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

354 526 534 070

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-17 840	-445 585
Förändring av kortfristiga fordringar	352	-1 680
Förändring av leverantörsskulder	-51 201	33 224
Förändring av kortfristiga skulder	137 864	438 727

Kassaflöde från den löpande verksamheten

423 701 558 756

Finansieringsverksamheten

Amortering	-50 000	-200 000
Deposition	60 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

10 000 -200 000

Årets kassaflöde

433 701 358 756

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 343 942	1 985 185
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 777 643 2 343 941

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

Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter	1 248 640	1 161 527
Hyror bostäder	187 572	179 481
Hyror lokaler	971 545	812 704
Altan/terrass	7 200	7 200
Utdelning brandkontoret	162 500	186 875
	2 577 457	2 347 787

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga intäkter	2 143	9 989
2:handsuthyravg	11 342	4 025
Överlåtelseavgift och pantavgift	8 475	20 963
Erhållna statliga bidrag	10 643	0
	32 603	34 977

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer och underhåll	-159 454	-242 352
El	-59 665	-73 722
Värme	-458 912	-403 269
Vatten	-87 183	-78 572
Sophämtning/renhållning	-193 251	-225 937
	-958 465	-1 023 852

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-41 101	-37 763
Obl besiktningar, hiss, OVK	-2 169	-5 335
Serviceavtal hiss	-12 612	-22 434
Mattvätt	-17 546	-15 701
Övriga kostnader	-41 275	-46 303
Kabel-tv	-17 400	-15 525
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-163 405	-159 555
Snöröjning	-9 536	-8 344
Fastighetsförsäkring	-47 324	-43 580
Hyressättningsavgift, HGF	-417	-417
F-skötsel	-31 299	-30 426
	-384 084	-385 383

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-32 062	-40 552
Juridiska kostnader	-100 161	-74 832
Förvaltningsarvode enligt avtal	-63 847	-61 447
Möteskostnader	-1 700	-1 540
Bankkostnader	-5 244	-3 601
Föreningsavgifter	-11 887	-11 293
	-214 901	-193 265

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-60 375	-59 500
Sociala avgifter	-10 235	-10 148
	-70 610	-69 648

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-869 448	-776 444
Inventarier	-3 681	-3 681
	-873 129	-780 125

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	90 250 996	90 250 996
Utgående anskaffningsvärde	90 250 996	90 250 996
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 155 149	-6 378 705
Årets avskrivningar enligt plan	-869 448	-776 444
Utgående avskrivning enligt plan	-8 024 597	-7 155 149
Planenligt restvärde vid årets slut	82 226 399	83 095 847
Taxeringsvärde		
Byggnad	36 650 000	36 650 000
Mark	69 951 000	69 951 000
	106 601 000	106 601 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	7 601 000	7 601 000
	106 601 000	106 601 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	82 226 399	83 095 847
	82 226 399	83 095 847

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden	36 812	36 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 812	36 812
Vid årets början	-31 495	-27 814
Årets avskrivningar	-3 681	-3 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 176	-31 495
Utgående redovisat värde	1 636	5 317

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,080	2023-03-01	0	10 000 000
Stadshypotek 566326	4,505	2024-03-01	6 950 000	7 000 000
Stadshypotek 566321	4,260	2026-03-01	5 000 000	0
Stadshypotek 566322	4,360	2025-03-01	5 000 000	0
			16 950 000	17 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 950 000	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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 925 000 29 925 000	29 925 000 29 925 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Hallberg
Ordförande

Mauricio Alvarez

Lisa Gabrielsson

Karl Attin

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

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor