

Årsredovisning 2022

BRF KROKEN 24/7

769605-0850



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KROKEN 24/7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Byggnaderna, som uppfördes 1912, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Kroken 7 och Kroken 24. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. Föreningen bildades 2009. Föreningens byggnader utgörs av fyra hus med sex våningsplan fördelade på 58 (5 047 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 stycken (332 kvm) lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 12 hyreslokaler om totalt 1 280 kvm, varav; 9 lokaler, 2 lagerutrymmen och 1 kopplingsrum. Den totala bostadsytan är 5 379 kvm samt 1 280 kvm lokalyta. Totalt 6 659 kvm.

Bostadsrätter	Antal	Kvm	Hyresrätter	Antal	Kvm
1 r o k	5	228	1 r o k	0	0
2 r o k	13	775	2 r o k	1	50
3 r o k	19	1735	3 r o k	2	180
4 r o k	13	1247	4 r o k	1	102
5 r o k	8	1062	5 r o k	0	0
Totalt	58	5047		4	332

Lokaler	9	1280
Lager/förråd	2	
Kopplingsrum	1	

STYRELSE, VALBEREDNING OCH REVISORER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

STYRELSEN

Gert Abelt	Ledamot, Ordförande
Göran Norén	Ledamot, Fastighetsansvarig tom 24/5 därefter Suppleant
Carl Tofft	Ledamot
Magnus Nyholm	Ledamot, Kassör
Monika Lenkmann	Suppleant
Torbjörn Tännsjö	Ledamot, Vice ordförande
Marie-Louise Rydén	Ledamot, Sekreterare
Kerstin Dahlbäck	Suppleant
Berith Lindwall	Ledamot from 24/5
Annie Adielsson	Ledamot from 24/5

VALBEREDNING

Carl Malmgren
Yvonne Andersson
Katrín Wirén Skogberg
Ulrika Tofft

REVISORER

Internrevisor och Internrevisor
suppleant har bägge av olika
skäl avsagt sitt uppdrag, en i
september 2022 och en i
januari 2023.

Internrevisor

Katarina Boiwe Extern revisor

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har ansvarsförsäkring.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen har en teknisk underhållsplan upprättad 2018, som utvärderas och uppdateras varje år.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten uppfördes 1912. Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929. Värdeår är 1947 (Kroken 7) samt 1982 (Kroken 24).

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2010	Fasad
2010	Fönster
2010	Lås
2010	Tvättstuga
2010	Stammar bytt i Ringvägen 108
2010	El bytt i Ringvägen 108
2014	Pumpstation Götgatan 99
2016	Stamspolning
2018	Stamfilmning och utvärdering
2018	Takrenovering
2018	Säkerhetsdörrar
2018	Källarförråd byggda
2018	Hissrenovering
2018	Renovering av hyresgästers badrum
2020	Fiber-internet
2021	Trapphusrenovering inklusive utbyte av gammal el i trapphus
2021	Ny Porttelefonlösning samt Tvättstugeboknings system.
2021	Utredning Tilluft/ventilation
2022	Källsortering matavfall
2022	Fortsatt utredning Tilluft/ventilation

PLANERADE UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

2023	Tilluft/ventilation
2023	Utredning Gårdar, gårdsbjälklag samt lanterniner
2023	Utredning Fastigheternas Stammar
2023	Renovering 4 balkonger ut mot Götgatan/Ringvägen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförvaltning, Teknisk Förvaltning Storholmen AB

KOMMENTAR TILL ÅRETS NEGATIVA RESULTAT

Föreningen har under verksamhetsåret 2018 upplåtit vindarna, som byggts om till vindslägenheter. I och med detta har föreningen fått ett tillskott på drygt 27 MSEK, vilket använts till att både amortera på föreningens lån, samt utföra renoverings- och underhållsarbeten.

De negativa resultat som uppvisas 2018-2022 har sin bakgrund i de renoverings- och underhållsarbeten som finansierats med detta kapitaltillskott, samt den redovisningsprincip som föreningen tillämpar. Enligt denna redovisningsprincip (K2) hamnar upplåtelseavgifterna från försäljningen av vindarna i Balansräkningen, medan större delen av kostnaderna för renovering och underhåll syns i Resultaträkningen. Föreningen har alltså haft kostnader för renovering och underhåll, som har finansierats genom försäljning av vindarna (där det dessutom finns kvar ett överskott för framtida renoveringar). Större delen av renoveringarna betalades under 2019-2020 men även under 2021 i och med Trapphusrenoveringen samt 2022 i utredningar och åtgärder kring ventilation, därav årets negativa resultat, som dock endast är bokföringsmässig - föreningen har fortsatt en mycket god likviditet och soliditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2022.

Lån

Föreningens lån uppgår till 24 442 975 kronor, och fördelas på 3 lån. Ca 40% av lånen är rörliga, ca 40% bundna på 5 år (löptid tom 2023-03-01), och resterande 20% bundna på 10 år (löptid tom 2028-03-01). Lånen har amorterats med 97 100 kronor under 2022.

Deklaration för beskattningsår 2023

Föreningen lämnar en deklARATION såsom för en äkta bostadsförening för beskattningsåret 2022.

Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 429 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar avgiftshöjning under 2023.

FÖRÄNDRINGAR I SAMMANSÄTTNING OCH AVTAL

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 24 maj 2022 två nya ledamöter samt en ledamot avgick för att fortsätta som suppleant. Styrelsens sammansättning är redovisad ovan.

Lokalhyresgäster

De hyresavtal som är på väg att gå ut (9 månaders framförhållning) har sagts upp på grund av hyreshöjning. Allt eftersom övriga avtal går ut, sägs även dessa upp.

Renoveringar / Underhåll

Alternativ energiförsörjning

Föreningen hade planerat att installera bergvärme, för att minska uppvärmningskostnaderna. Detta projekt har dock varit tvunget att läggas på is, då borrtillstånd inte beviljats pga detaljplaner som involverar försvaret. Vi avvaktar därmed och kommer under de kommande åren bevaka detaljplanerna för att se om något ändras. Styrelsen ser även över andra alternativ.

Tilluft/frånluft/ventilation

En undersökning och analys har under 2020 genomförts av Franska Bukten. Flertal av föreningens lägenheter har bristande tilluft. Under 2021 åtgärdades en del brister av Franska Bukten, kostnaden stod till stora delar Föreningen för samt vissa brister ålades medlemmar. Arbetet fortsatte under 2022 med mätningar och byte av en fläkt samt fortsatta mätningar. Arbetet kommer att fortsätta under 2023. Se vidare nedan under rubrik "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret".

Gård

Föreningen utredde under 2022 gårdarnas gårdsbjälklag samt lanterniner (källarens överbyggda glaskupoler). Detta bekostades av intäkter från vindförsäljningen. Utredningen visade på brister i gårdsbjälklag för gårdarna (Ringvägen 106/108 och Götgatan 99/Ringvägen 104. Se vidare nedan under rubrik "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret". Extern firma har anlåtats för upphandling av renovering.

Tvättstuga

Föreningen planerade att renovera tvättstugan, vilket bekostas av intäkter från vindförsäljningen. Denna fördröjdes på grund av att andra åtaganden och investeringar måste prioriteras. En uppfräschning planeras under 2024.

Stammar

Stamspolning utfördes under 2016 i samtliga trapphus och följdes av stamfilmning 2018. I samband med detta beställde föreningen en analys av filmer och annan dokumentation av stammar, vilken visade att stammarna, med ett par mindre åtgärder, skulle vara i gott skick, med många års återstående livslängd. Då föreningen under 2020 och 2021 har haft vattenskador kommer Styrelsen att utreda fastighetens stammar. Under 2022 har inga vattenskador uppkommit på grund av brister i stammar.

Soprum

Götgatan 99:s soprum behöver fräschas upp, denna fördröjdes på grund av att andra åtaganden och investeringar måste prioriteras. En uppfräschning planeras under 2024.

Balkonger

4 st balkonger som vetter mot Götgatan samt Ringvägen måste rustas upp för att motverka framtida fuktinträngning i fasad, utredning och upphandling för detta arbete pågår. Se vidare nedan under rubrik "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret". Extern firma har anlåtats för upphandling av renovering.

LOKALHYRESGÄSTER

Under 2022 såldes kontraktet för Far & Son via Kronofogden till ny ägare. Arbete med överlåtelsekontrakt och överenskommelse om villkor för den fortsatta driften, i väntan på problem som kan uppkomma vid gårdsarbetena, pågår.

Frisören Holland Hair överlät sitt lokalhyreskontrakt på Ringvägen 104 till Rituus Tatoo Supplies.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 952 210	5 065 105	4 802 256	4 952 008
Resultat efter fin. poster	-1 205 175	-4 401 758	-2 580 233	-1 331 252
Soliditet, %	84	84	84	84
Yttre fond	2 877 512	3 178 753	2 737 528	2 163 825
Taxeringsvärde	289 874 000	208 785 000	208 785 000	208 785 000
Bostadsyta, kvm	5 379	5 379	5 379	5 379
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	363	363	363	363
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 526	4 544	4 562	4 580
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,19	1,24	1,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	134 164 990	-	-	134 164 990
Upplåtelseavgifter	18 181 888	-	-	18 181 888
Fond, yttre underhåll	3 178 753	-	-301 241	2 877 512
Balanserat resultat	-13 326 488	-4 401 758	301 241	-17 427 005
Årets resultat	-4 401 758	4 401 758	-1 205 175	-1 205 175
Eget kapital	137 797 385	0	-1 205 175	136 592 210

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 427 005
Årets resultat	-1 205 175
Totalt	-18 632 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	869 622
Att från yttre fond i anspråk ta	-129 130
Balanseras i ny räkning	-19 372 672
	-18 632 180

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		5 952 210	5 065 105
Rörelseintäkter		31 963	471 177
Summa rörelseintäkter		5 984 173	5 536 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 788 719	-7 877 039
Övriga externa kostnader	8	-598 567	-253 195
Personalkostnader	9	-77 836	-59 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 474 645	-1 480 414
Summa rörelsekostnader		-6 939 766	-9 670 469
RÖRELSERESULTAT		-955 593	-4 134 187
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 247	23 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 829	-290 721
Summa finansiella poster		-249 582	-267 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 205 175	-4 401 758
ÅRETS RESULTAT		-1 205 175	-4 401 758

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	152 761 996	154 213 744
Maskiner och inventarier	12	332 366	355 262
Pågående projekt		370 254	370 254
Summa materiella anläggningstillgångar		153 464 616	154 939 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 464 616	154 939 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 122 569	580 853
Övriga fordringar	13	186 076	192 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 179 287	689 484
Summa kortfristiga fordringar		2 487 932	1 462 807
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 949 868	7 869 358
Summa kassa och bank		6 949 868	7 869 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 437 800	9 332 165
SUMMA TILLGÅNGAR		162 902 415	164 271 425

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 346 878	152 346 878
Fond för yttre underhåll		2 877 512	3 178 753
Summa bundet eget kapital		155 224 390	155 525 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 427 005	-13 326 488
Årets resultat		-1 205 175	-4 401 758
Summa fritt eget kapital		-18 632 180	-17 728 246
SUMMA EGET KAPITAL		136 592 210	137 797 385
Avsättningar			
Avsättningar		170 596	152 596
Summa avsättningar		170 596	152 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 000 000	15 000 000
Övriga långfristiga skulder		209 000	159 000
Summa långfristiga skulder		5 209 000	15 159 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 345 875	9 442 975
Leverantörsskulder		503 090	753 241
Skatteskulder		43 317	8 579
Övriga kortfristiga skulder		133 237	147 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	905 091	810 191
Summa kortfristiga skulder		20 930 610	11 162 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 902 415	164 271 425

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	7 869 358	10 788 586
Resultat efter finansiella poster	-1 205 175	-4 401 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 474 645	1 480 414
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	269 470	-2 921 344
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 025 125	229 660
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-134 734	149 979
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-890 390	-2 541 704
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-298 424
Kassaflöde från investeringar	0	-298 424
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	18 000	18 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-47 100	-97 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 100	-79 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-919 490	-2 919 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 949 868	7 869 358

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,51 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	2,85-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	407 615	399 277
Hysesintäkter, lokaler	3 517 330	2 651 703
Årsavgifter, bostäder	1 833 972	1 833 972
Övriga intäkter	222 052	648 126
Övriga årsavgifter	3 204	3 204
Summa	5 984 173	5 536 282

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	190 453	122 126
Fastighetsskötsel	305 930	187 605
Snöskottning	31 122	58 918
Städning	88 658	80 280
Trädgårdsarbete	782	7 652
Övrigt	81 821	108 277
Summa	698 766	564 859

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	56 195	252 225
Försäkringsskador	0	43 848
Gård/markytor	149 787	0
Hissar	16 279	5 059
Reparationer	213 368	221 858
Trapphus/port/entr	3 290	0
Ventilation	318 024	0
Summa	756 944	522 989

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Trapphusprojektet	129 130	3 229 475
Vattenskada Holland hair	0	194 816
Övrigt	0	0
Summa	129 130	3 424 292

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	294 078	200 791
Sophämtning	139 652	124 329
Uppvärmning	965 633	997 378
Vatten	207 612	324 568
Summa	1 606 975	1 647 065

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	74 416	95 207
Fastighetsförsäkringar	380 867	532 964
Fastighetsskatt	424 918	380 308
Kabel-TV	8 171	7 955
Skadedjursförsäkring	7 132	0
Tomträttsavgälder	701 400	701 400
Summa	1 596 904	1 717 834

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	13 197	16 466
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	263 058	0
Juridiska kostnader	111 244	21 570
Kameral förvaltning	89 084	87 256
Revisionsarvoden	26 688	24 303
Övriga förvaltningskostnader	95 296	103 600
Summa	598 567	253 195

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	14 466	11 237
Styrelsearvoden	63 370	48 583
Summa	77 836	59 820

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	293 818	290 721
Övriga räntekostnader	11	0
Summa	293 829	290 721

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	164 484 740	164 015 757
Årets inköp	0	468 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 484 740	164 484 740
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 270 997	-8 819 249
Årets avskrivning	-1 451 748	-1 451 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 722 745	-10 270 997
Utgående restvärde enligt plan	152 761 996	154 213 744
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 537 000	81 619 000
Taxeringsvärde mark	190 337 000	127 166 000
Summa	289 874 000	208 785 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	665 578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	665 578
Ingående ackumulerad avskrivning	-310 316	-281 650
Avskrivningar	-22 897	-28 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-333 212	-310 316
Utgående restvärde enligt plan	332 366	355 262
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	186 076	192 470
Summa	186 076	192 470

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	10 288	10 288
Försäkringspremier	358 464	466 425
Förvaltning	27 958	26 462
Kabel-TV	2 248	2 041
Tomträtt	175 350	175 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	604 979	8 918
Summa	1 179 287	689 484

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	1,25 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2028-03-01	2,23 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2023-03-01	0,62 %	9 345 875	9 442 975
Summa			24 345 875	24 442 975
Varav kortfristig del			19 345 875	9 442 975
Varav avser amortering inom 12 månader			97 100	97 100

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	52 591	27 612
Förutbetalda avgifter/hyror	529 531	549 225
Sociala avgifter	19 911	5 445
Uppvärmning	160 370	149 624
Utgiftsräntor	4 024	3 672
Vatten	38 473	42 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 191	31 739
Summa	905 091	810 191

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
Summa	47 000 000	47 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter: Styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar om 20% from april 2023. Balkonger: 4 st balkonger som vetter ut mot Götgatan 99 och Ringvägen 104 kommer att behöva renoveras för att minimera risken för fuktinträngning för berörda lägenheter men även intilliggande. Balkongerna kommer att renoveras under 2023. Gårdsbjälklag: Efter undersökning av gårdsbjälklagen, utförd konstruktionsfirman SWK AB, framkom att bägge gårdarnas bjälklag är i dåligt skick. Styrelsen har givit en firma uppdraget att upphandla renovering av gårdarna. Gård Ringvägen 106/108 kommer att påbörjas under 2023 och gården för Götgatan 99/Ringvägen 104 kommer att renoveras tidigast under 2025. Ventilation: Föreningen kommer under 2023 att tillse att vi får en godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Arbetet påbörjades redan under 2022 och fortsätter under 2023.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Annie Adielsson
Ledamot

Berith Lindwall
Ledamot

Carl Tofft
Ledamot

Gert Abelt
Ledamot, Ordförande

Magnus Nyholm
Ledamot, Kassör

Marie-Louise Rydén
Ledamot, Sekreterare

Torbjörn Tännsjö
Ledamot, vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 644ba5e10e86264279d16613

Finalized at: 2023-05-04 07:48:12 CEST

Title: ÅR 2022 Brf Kroken 24_7.pdf

Digest: tMDZ/GQeiVjJMK/6fP4e52w17kuvmeHE0h5zj6mgDeI=-2

Initiated by: katarina.boiwe@folkessonab.se (katarina.boiwe@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Katarina Boive signed at 2023-05-04 07:48:01 CEST with Swedish BankID (19720720-XXXX)
- Berith Lindwall signed at 2023-04-28 20:57:59 CEST with Swedish BankID (19570612-XXXX)
- Annie Caisa Camilla Adielsson signed at 2023-04-28 17:00:31 CEST with Swedish BankID (19930406-XXXX)
- Carl Tofft signed at 2023-05-01 09:49:08 CEST with Swedish BankID (19690508-XXXX)
- Marie-Louise Rydén signed at 2023-05-01 21:42:11 CEST with Swedish BankID (19690422-XXXX)
- Torbjörn Tännsjö signed at 2023-04-28 14:08:31 CEST with Swedish BankID (19461213-XXXX)
- Lars Magnus Nyholm signed at 2023-04-28 16:51:28 CEST with Swedish BankID (19660110-XXXX)
- Gert Abelt signed at 2023-04-28 17:28:15 CEST with Swedish BankID (19490125-XXXX)