

# Årsredovisning 2023

Brf Kroken 11

769607-9818



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kroken 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kroken 11 på adressen Rutger Fuchsgatan 8 i Stockholm. Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 835 kvm och 1 lokal om 27 kvm.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kroken 11	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Lyon	Ordförande
Carl Fredrik Jannerfeldt	Styrelseledamot
Cecilia Kanhov	Styrelseledamot
Cecilia Persson	Styrelseledamot
Elin Ericsson	Styrelseledamot
Elsa Linnea Swensson	Styrelseledamot
Emelie Simonsson	Styrelseledamot
Benjamin Alan Mcintire	Suppleant
Johan Magnus Dahlquist	Suppleant

### Valberedning

Viveka Nordberg, Zelia Webster

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Tatiana Alexandra Strand Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya dagvattenbrunnar + hålkälslistor mot fasad
- 2022** ● Upprustning av innergård med altan, pergola och platsbyggda möbler
- 2021** ● Impregnerat fasaden med klotterskydd samt utsmyckat fasaden med konstmålning  
Ny värmväxlare  
Stamspolning  
Installerat brandskydd  
Ny avloppsbrunn i källaren
- 2020** ● Brevlådor för alla lägenheter installerades på entréplanet  
Inköp av möbler, matta och inredning inköptes till samtliga vädringsbalkonger i A-huset  
Renovering av tak, fasad samt entréport  
Radonmätning och ny energideklaration  
Nya källarfönster i gatuplan ut mot Rutger Fuchsgatan
- 2018** ● Fiber installerades i fastigheten  
OVK besiktning och åtgärdsplan för ej godkänd ventilation och fläktsystem
- 2012** ● Hissrenovering, korg och maskineri, uppgraderades till EU-standard
- 2010** ● Alla fönster mot gården renoverades/målades.
- 2005** ● Relining av avloppsstammar

### Planerade underhåll

- 2024** ● Punktbehandlingar av fasad+sockel på innergård  
Stamspolning  
Sanering av asbest på rör i källare

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Gruppavtal fiber	Bredbandsson
Hiss	Kone AB
Låssmed	Söderlås AB
Snöskottning	Norin och Hedlund
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Teknisk förvaltning	Nabo

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 11,5%.

## Övriga uppgifter

Styrelsen har med hjälp av Nabo utfört en fastighetsbesiktning för att kunna uppdatera och prioritera i underhållsplanen för kommande års underhåll.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 425 919	1 325 590	1 316 724	1 316 724
Resultat efter fin. poster	-292 553	-594 372	-444 160	-103 837
Soliditet (%)	80	81	81	82
Yttre fond	2 403 816	2 116 773	1 954 210	1 747 825
Taxeringsvärde	95 681 000	95 681 000	68 795 000	68 795 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	719	637	637	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	88,1	88,7	89,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 634	2 634	2 634	2 627
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 589	2 589	2 596	2 589
Sparande per kvm totalyta, kr	105	-75	3	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	155	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	223	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	1,19	1,66	1,91
Räntekänslighet (%)	3,66	4,14	4,14	4,12

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av askrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Fokus 2024 kommer fortsatt ligga på att sträva efter att sänka driftkostnader och övriga kostnader samt säkerställa att rätt underhåll utförs utifrån uppdaterad underhållsplan 2024.

Föreningens sparande uppgår 2023 till 105 kr/kvm, föreningens investeringsbehov enligt underhållsplanen är beräknat till 316 kr/kvm och är sett på 50 år.

Under 2023/2024 har vår ekonomiska förvaltare utfört en ekonomisk analys där vi är rekommenderade att höja avgifterna om 29% under en 3-årsperiod. För 2024 har beslut tagits om att höja avgifterna om 10% från maj månads avisering. Uppdaterad analys kommer att göras under senare delen av 2024 för att framledes säkra rätt avgifter i förhållande till våra drift- och underhållskostnader.

För större omfattande underhåll rekommenderas föreningen uppta nya lån för kostnader som överstiger 3000 kr per lägenhet och säkerställa lån med kort räntebildning för lägsta räntekostnad, för att ha frihet i upphandling av låneinstitut och amorteringsfrihet för att kunna styra när föreningen kan och vill amortera.

För planerade underhåll under 2024 såsom asbetsanering i källaren och fasadreparationer kommer nya lån att behöva upptas.

Ett av två befintliga lån övergår under hösten 2024 till rörlig ränta och generar därmed högre räntekostnader, även dessa kostnader ska täckas av beslutad och planerade avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	28 854 002	-	-	28 854 002
Upplåtelseavgifter	13 101	-	-	13 101
Fond, yttre underhåll	2 116 773	-	287 043	2 403 816
Balanserat resultat	-7 434 530	-594 372	-287 043	-8 315 945
Årets resultat	-594 372	594 372	-292 553	-292 553
<b>Eget kapital</b>	<b>22 954 974</b>	<b>0</b>	<b>-292 553</b>	<b>22 662 421</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 315 945
Årets resultat	-292 553
<b>Totalt</b>	<b>-8 608 498</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	287 043
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 500
Balanseras i ny räkning	-8 833 041
	<b>-8 608 498</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 425 919	1 325 590
Övriga rörelseintäkter	3	187 307	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 613 226</b>	<b>1 325 590</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 058 137	-1 222 446
Övriga externa kostnader	9	-216 887	-153 850
Personalkostnader	10	-103 274	-94 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 888	-453 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 805 186</b>	<b>-1 924 925</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-191 960</b>	<b>-599 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 688	62 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-103 281	-57 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 593</b>	<b>4 963</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-292 553</b>	<b>-594 372</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-292 553</b>	<b>-594 372</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	27 136 395	27 543 051
Markanläggningar	13	114 461	130 253
Maskiner och inventarier	14	132 501	136 941
Pågående projekt		145 531	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 528 888</b>	<b>27 810 245</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 528 888</b>	<b>27 810 245</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 316	7 792
Övriga fordringar	15	6 771	8 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	75 062	71 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 149</b>	<b>88 021</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		603 766	458 424
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>603 766</b>	<b>458 424</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>703 915</b>	<b>546 445</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 232 803</b>	<b>28 356 690</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 867 103	28 867 103
Fond för yttre underhåll		2 403 816	2 116 773
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 270 919</b>	<b>30 983 876</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 315 945	-7 434 530
Årets resultat		-292 553	-594 372
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 608 498</b>	<b>-8 028 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 662 421</b>	<b>22 954 974</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		138 736	129 736
<b>Summa avsättningar</b>		<b>138 736</b>	<b>129 736</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	0	3 334 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 334 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 834 000	1 500 000
Leverantörsskulder		239 481	115 351
Skatteskulder		5 282	3 870
Övriga kortfristiga skulder		-173	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	353 056	318 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 431 646</b>	<b>1 937 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 232 803</b>	<b>28 356 690</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-191 960</b>	<b>-599 335</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	426 888	453 747
	<b>234 928</b>	<b>-145 588</b>
Erhållen ränta	2 688	62 654
Erlagd ränta	-94 695	-54 604
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>142 921</b>	<b>-137 538</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 128	-11 790
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 080	-35 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>281 873</b>	<b>-184 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-145 531	-144 725
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-145 531</b>	<b>-144 725</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	9 000	8 950
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 000</b>	<b>8 950</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>145 342</b>	<b>-320 113</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>458 424</b>	<b>778 537</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>603 766</b>	<b>458 424</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kroken 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,83 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	1,67 - 10 %
Markanläggningar	10 %

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 308 882	1 100 040
Hysesintäkter, lokaler	84 724	79 884
Kabel-TV/Bredband	11 400	68 400
Övriga intäkter	20 913	77 266
<b>Summa</b>	<b>1 425 919</b>	<b>1 325 590</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	9 067	0
Återbetaln. all Framtid	54 240	0
Övriga rörelseintäkter	124 000	0
<b>Summa</b>	<b>187 307</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	45 308	37 416
Städning	37 350	37 801
Besiktning och service	24 881	40 012
Trädgårdsarbete	9 481	27 536
Övrigt	924	45 401
Snöskottning	16 500	7 500
<b>Summa</b>	<b>134 444</b>	<b>195 666</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6 094	247 192
Tvättstuga	11 745	18 704
Soprum/miljöanläggning	900	0
Dörrar och lås/porttele	2 460	0
VA	5 758	0
Värme	1 063	0
El	900	3 852
Hissar	58 283	20 386
Tak	4 300	0
Gård/markytor	0	39 626
Försäkringsärende/vattenskada	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>97 503</b>	<b>329 760</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	62 500	0
<b>Summa</b>	<b>62 500</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	51 925	67 831
Uppvärmning	331 782	289 292
Vatten	73 221	59 483
Sophämtning	94 905	79 376
<b>Summa</b>	<b>551 833</b>	<b>495 982</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 674	57 148
Kabel-TV	7 916	7 158
Bredband	70 200	70 200
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	69 192	66 532
<b>Summa</b>	<b>211 857</b>	<b>201 038</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	150	2 034
Övriga förvaltningskostnader	22 204	12 528
Juridiska kostnader	98 925	58 235
Revisionsarvoden	28 336	25 781
Ekonomisk förvaltning	61 272	55 272
Konsultkostnader	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>216 887</b>	<b>153 850</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 652	72 450
Sociala avgifter	24 622	22 432
<b>Summa</b>	<b>103 274</b>	<b>94 882</b>



## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103 281	57 691
<b>Summa</b>	<b>103 281</b>	<b>57 691</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 785 182	34 785 182
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 785 182</b>	<b>34 785 182</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 242 131	-6 807 296
Årets avskrivning	-406 656	-434 835
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 648 787</b>	<b>-7 242 131</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 136 395</b>	<b>27 543 051</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 750 757</i>	<i>14 750 757</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 210 000	24 210 000
Taxeringsvärde mark	71 471 000	71 471 000
<b>Summa</b>	<b>95 681 000</b>	<b>95 681 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	144 725	0
Årets inköp	0	144 725
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>144 725</b>	<b>144 725</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 472	0
Årets avskrivning	-15 792	-14 472
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 264</b>	<b>-14 472</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>114 461</b>	<b>130 253</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	162 952	162 952
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>162 952</b>	<b>162 952</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 011	-21 571
Avskrivningar	-4 440	-4 440
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-30 451</b>	<b>-26 011</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>132 501</b>	<b>136 941</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 274	7 219
<b>Summa</b>	<b>7 274</b>	<b>7 219</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 774	1 120
Fastighetsskötsel	11 032	10 357
Städning	9 300	9 450
Försäkringspremier	16 090	14 389
Räntor	0	3 638
Bredband	17 550	17 550
Förvaltning	16 316	15 318
<b>Summa</b>	<b>75 062</b>	<b>71 822</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,87 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,23 %	3 334 000	3 334 000
<b>Summa</b>			<b>4 834 000</b>	<b>4 834 000</b>
Varav kortfristig del			4 834 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 834 000 kr.

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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 818	14 477
El	5 076	8 914
Uppvärmning	53 190	46 527
Utgiftsräntor	12 618	4 032
Vatten	12 232	11 024
Löner	78 750	72 550
Sociala avgifter	24 160	22 300
Förutbetalda avgifter/hyror	122 988	110 936
Beräknat revisionsarvode	28 224	28 000
<b>Summa</b>	<b>353 056</b>	<b>318 760</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 930 000	5 930 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2024 tecknas avtal med Nabo gällande teknisk förvaltning för att hjälpa styrelsen med att säkerställa effektiv drift och underhåll av vår fastighet.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Carl Fredrik Jannerfeldt  
Styrelseledamot

---

Cecilia Kanhov  
Styrelseledamot

---

Cecilia Persson  
Styrelseledamot

---

Elin Ericsson  
Styrelseledamot

---

Elsa Linnea Swensson  
Styrelseledamot

---

Emelie Simonsson  
Styrelseledamot

---

Thomas Lyon  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Tatiana Alexandra Strand  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 11:38

DOCUMENT ID:

H1\_uhViPWA

ENVELOPE ID:

HkZ034JDWA-H1\_uhViPWA

DOCUMENT NAME:

Brf Kroken 11, 769607-9818 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELSA SWENSSON elsaswensson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 11:50 25.04.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/13) IP: 77.107.43.95
2. ELIN ERICSSON elisabethericsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 12:24 25.04.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/06) IP: 65.99.146.72
3. FRANK THOMAS LYON thomas@thomaslyon.se	Signed Authenticated	25.04.2024 12:26 25.04.2024 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/16) IP: 185.106.181.37
4. KARIN CECILIA THERESE KANHOV ckanhov@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 13:54 25.04.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/09) IP: 158.255.217.33
5. EMELIE SIMONSSON emeliesimonsson@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:49 26.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/01) IP: 83.185.37.48
6. CECILIA PIA MARIE PERSSON cecilia.t.persson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 20:02 26.04.2024 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/08) IP: 104.28.31.63
7. CARL FREDRIK EWALD JANNERFE LDT carl.jannerfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:39 03.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/10) IP: 77.107.43.95
8. Tatiana Alexandra Strand alexandra@parsells.se	Signed Authenticated	03.05.2024 10:54 03.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/18) IP: 83.241.153.210

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroken 11

Org.nr 769607-9818

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kroken 11 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisionsmed 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 granskningståtgärder 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 Bostadsrättsföreningen Kroken 11 för räkenskapsåret 2023 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm det datum som framgår av min elektroniska signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

---

Alexandra Strand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 11:38

DOCUMENT ID:

rJV03VivZ0

ENVELOPE ID:


B1uhVivZ0-rJV03VivZ0

DOCUMENT NAME:

2312 Revisionsberättelse Brf Kroken 11.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. <b>Tatiana Alexandra Strand</b> alexandra@parsells.se	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:55 03.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/18) IP: 83.241.153.210

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed