

Årsredovisning

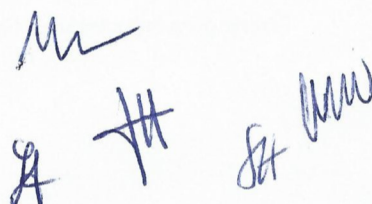
Brf Krokanen

716420-3080

Styrelsen för Brf Krokanen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Krokanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1992-02-03 fastigheterna Krokanen 13 och Tårtan 2 i Tyresö kommun. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 8 st byggnader, innehållande 45 st bostadslägenheter i radhus. Vidare ingår 7 st ekonomibyggnader och 3 st carport-byggnader.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök

25 st 4 rum och kök

Den totala boarean är 3 721 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 88 845 000 kr varav markvärdet motsvarar 47 700 000 kr och byggnadsvärdet 41 145 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen innehåller ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Därmed behöver medlemmar inte teckna detta tillägg till sin hemförsäkring. Föreningen har även en tilläggsförsäkring för fukt genom Bostadsrätterna och Anticimex.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Snöröjning och sandning sköts av Trivselträdgårdar Joakim Nyberg AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Westermarck	Ledamot, ordförande	t.o.m. stämman 2025
Lars Hedenstedt	Ledamot, kassör	t.o.m. stämman 2024
Susanne Holm	Ledamot	t.o.m. stämman 2025
Ingegerd Alm	Ledamot	t.o.m. stämman 2024
Mathias Wallman	Ledamot	t.o.m. stämman 2025
Kjell Ericsson	Suppleant	t.o.m. stämman 2024
Sandra Söderholm	Suppleant	t.o.m. stämman 2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Ericson

Ordinarie

Auktoriserad revisor, Borev Revision AB

Borev revision AB

Suppleant

MEDLEMSINFORMATION

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 63 (f.g. år 63) medlemmar. Ingen medlem har tillkommit eller lämnat föreningen under året. Under året har 1 (f.g. år 5) överlåtelse skett med en genomsnittlig köpeskilling per kvm på 44 242 (f.g. år 49 024) kr.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Under året har föreningen inte haft några anställda. Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-31. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen har en aktuell underhållsplan och arbetar med denna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen har under året bytt ut alla entrédörrar.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 491	2 300	2 188	2 091	2 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	-794	-191	-202	-1 080	-540
Soliditet, %	97	97	96	95	96
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	662	573	541	515	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	98	98	97		
Skuldsättning/kvm, kr	179	179	349	349	349
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	179	179	349	349	349
Sparande/kvm, kr	135	106	92		
Räntekänslighet, %	0,27	0,29	0,60		
Energikostnad/kvm, kr	181	167	178		
Eget kapital, tkr	40 533	41 327	40 887	41 090	42 170
Taxeringsvärde, tkr	88 845	88 845	88 845	72 750	72 750
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	662	573	541	515	515
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,75	0,75	1,00	1,78	1,78
Genomsnittlig skuldränta, %	5,55	2,35	2,00	2,03	1,70
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	255	255	255		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	21	15	148		
Antal överlåtelse, bostäder	1	5	2	3	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	44 242	49 024	49 518	41 394	42 189

Handwritten signatures and initials:
 94, HA, SH MW

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt tillägget för TV och bredband samt intäkter från ränta för ej inbetalt kapitaltillskott delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. Siffran för 2023 är därför inte direkt jämförbar med tidigare år.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har sitt eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 794 tkr. Föreningen har genomfört planerat underhåll för ca 822 tkr och betalat detta från egen kassa. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

JA JA SH MW

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 410 120	34 314 663	2 398 167	-6 605 134	-190 578
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-190 578	190 578
Förändring av fond yttre underhåll			871 143	-871 143	
Årets resultat					-794 114
Belopp vid årets utgång	11 410 120	34 314 663	3 269 310	-7 666 855	-794 114

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 666 855
Årets resultat	-794 114
<i>Summa</i>	<i>-8 460 969</i>

Förslag till disposition:

lanspråktagande av fond yttre underhåll	949 718
lanspråktagande av uppskrivningsfond	-822 059
Balanseras i ny räkning	-8 588 628
<i>Summa</i>	<i>-8 460 969</i>

Avsättning till fond enligt årlig kostnad i föreningens underhållsplan.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 491 077	2 300 193
Övriga rörelseintäkter		12 168	5 640
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 503 245	2 305 833
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 735 650	-1 913 218
Personalkostnader	8	-74 610	-76 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 000	-489 182
Summa rörelsekostnader		-3 283 260	-2 479 131
Rörelseresultat		-780 015	-173 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 938	5 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 037	-23 085
Summa finansiella poster		-14 099	-17 280
Resultat efter finansiella poster		-794 114	-190 578
Resultat före skatt		-794 114	-190 578
Årets resultat		-794 114	-190 578

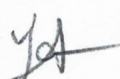
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	40 060 483	40 533 483
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>40 060 483</i>	<i>40 533 483</i>
Summa anläggningstillgångar		40 060 483	40 533 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 779	11 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 989	143 843
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>197 768</i>	<i>155 686</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 550 256	1 734 671
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 550 256</i>	<i>1 734 671</i>
Summa omsättningstillgångar		1 748 024	1 890 357
SUMMA TILLGÅNGAR		41 808 507	42 423 840





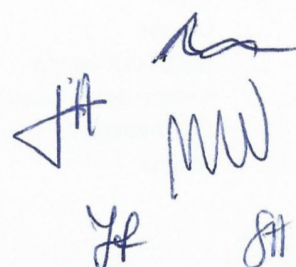

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 410 120	11 410 120
Kapitaltillskott	34 314 663	34 314 663
Fond för yttre underhåll	3 269 310	2 398 167
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>48 994 093</i>	<i>48 122 950</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 666 855	-6 605 134
Årets resultat	-794 114	-190 578
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 460 969</i>	<i>-6 795 712</i>
Summa eget kapital	40 533 124	41 327 238
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	11 667 883	667 883
Förskott från medlemmar	276	-
Leverantörsskulder	301 312	120 250
Skatteskulder	49 628	34 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 284	274 361
Summa kortfristiga skulder	1 275 383	1 096 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 808 507	42 423 840


HA MW
JA SA

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-780 015	-173 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	473 000	489 182
Erhållen ränta	22 938	5 805
Erlagd ränta	-37 037	-23 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-321 114	298 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-42 082	-3 560
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	178 781	25 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184 415	320 992
Investeringsverksamheten		
Kapitaltillskott	-	630 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	630 377
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-	-630 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-630 377
Årets kassaflöde	-184 415	320 992
Likvida medel vid årets början	1 734 671	1 413 679
Likvida medel vid årets slut	1 550 256	1 734 671

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a stylized 'JA' to the left, and several other initials and marks below.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,25	80
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 324 905	2 132 572
Intäkter ränta (ej inbet. kapitaltillskott)	24 459	23 101
Hysesintäkter, p-platser	28 313	27 900
TV- och bredband	113 400	113 400
Avgift andrahandsuthyrning	–	3 220
Summa	2 491 077	2 300 193

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparationer bostad/hyreslokal	1 063	81 145
Vatten/avlopp	31 011	41 294
Värme	9 725	9 373
Ventilation	–	1 913
El	13 997	1 800
Mark	1 947	–
Planteringar, träd och buskar	–	16 875
P-platser	–	3 544
Dörrar och lås	–	2 400
Tak	36 783	23 750
Summa	94 526	182 094

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Dörrar	722 219	–
Lektytor	89 625	–
Vatten och avlopp	–	72 875
Garage- och p-platser	10 215	–
OVK-besiktning	–	5 700
Summa	822 059	78 575

[Handwritten signatures]

Not 5	Driftskostnader	2023	2022
	Städdagar	5 743	4 798
	Snöröjning och sandning	84 870	83 207
	Serviceavtal	5 022	4 845
	Lekplatsbesiktning	–	4 500
	Fastighetsel	57 763	57 516
	Fjärrvärme	366 639	346 496
	Vatten och avlopp	247 517	218 753
	Avfallshantering	144 553	137 463
	Fastighets- och fuktskadeförsäkring	145 261	128 969
	Kabel-tv	145 456	145 456
	Summa	1 202 824	1 132 003

Not 6	Fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsavgift	417 915	399 330
	Summa	417 915	399 330

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier / material	72 642	5 734
	Reparation/service gräsklippare	1 301	975
	Hemsida	4 451	3 979
	Postbefordran	4 220	4 216
	Revisionsarvode	16 150	15 163
	Möteskostnader	5 312	2 440
	Ekonomisk förvaltning	65 124	62 256
	Uppdatering underhållsplan	10 475	12 025
	Övriga administrationskostnader	1 000	1 600
	Bankkostnader	3 547	2 608
	Föreningsavgifter	5 810	5 720
	Övriga tjänster	8 294	4 500
	Summa	198 326	121 216

Not 8	Personalkostnader och styrelsearvoden	2023	2022
	Styrelsearvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	14 610	16 731
	Summa	74 610	76 731

JA
JA MW JA

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 834 485	48 834 485
	Utgående anskaffningsvärden	48 834 485	48 834 485
	Ingående avskrivningar	-11 001 002	-10 528 002
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-473 000	-473 000
	Utgående avskrivningar	-11 474 002	-11 001 002
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	2 700 000	2 700 000
	Utgående uppskrivningar	2 700 000	2 700 000
	Redovisat värde	40 060 483	40 533 483

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	161 838	161 838
	Utgående anskaffningsvärden	161 838	161 838
	Ingående avskrivningar	-161 838	-145 656
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-16 182
	Utgående avskrivningar	-161 838	-161 838
	Redovisat värde	0	0

Installationen avser fiberkabel för tv, bredband, telefoni.

Not 11	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 3 månaders, 6,25 %	667 883	667 883
	Avgår kortfristig del	-667 883	-667 883
	Summa	0	0

I enlighet med BFAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens lån avser icke inbetalda kapitaltillskott från medlemmar. Dessa medlemmar betalar löpande ränta till föreningen.

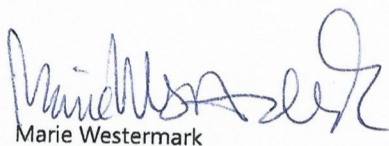
Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 600 000	48 600 000
	Summa ställda säkerheter	48 600 000	48 600 000

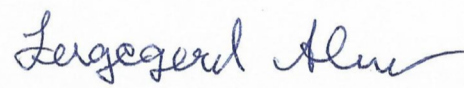
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 7 % från den 1 april 2024.

UNDERSKRIFTER

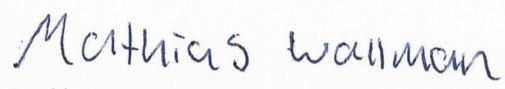
Tyresö den 7 / 3 - 2024


Marie Westermark


Ingegerd Alm


Lars Hedenstedt


Susanne Holm


Mathias Wallman

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2024

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor