

Årsredovisning 2021

BRF KROKEN 4

769617-4080



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KROKEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-09-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kroken 4. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 678 kvm och 6 lokaler om 581 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Cindy Karlström	Ordförande
Emmelie Ylinenpää	Ledamot
Hampus Hugoson	Ledamot
Johan Kjellberg	Ledamot
Anna Nergårdh	Suppleant
Johanna Eliasson	Suppleant

Valberedning

Matilda Boberg Ragnerstam och Bo Dillingham.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av styrelsen ledamöter.

Revisorer

Jon Nilsson Auktoriserad revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Ny undercentral samt byte av radiatorventiler
2011	Gårdsrenovering samt elstambyte
2012	Miljöstuga och sophiss samt nya tvättmaskiner
2014	Fönsterrenovering samt balkongbyggnation
2017	Tak- och fasadrenovering
2018	Relining och renovering av bottenavlopp
2020	Trapphusrenovering
2021	Nya entréportar

Planerade underhåll

2022 Inget större underhåll är planerat

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Habitek AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 uppgraderat fastigheten för att kunna tillämpa individuell mätning och debitering av el. Detta har färdigställts och tagits i bruk under 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 836 547	1 569 970	1 684 255	1 706 946
Resultat efter fin. poster	-751 042	-415 291	-91 679	-467 737
Soliditet, %	90	90	86	84
Yttre fond	340 557	646 146	471 735	345 057
Taxeringsvärde	58 137 000	58 137 000	58 137 000	34 819 000
Bostadsyta, kvm	1 678	1 669	1 669	1 669
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	518	506	506	508
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 867	2 867	4 344	4 685
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,42	1,01	0,90
Belåningsgrad, %	9,77	9,70	14,60	15,20

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	40 874 770	-	-	40 874 770
Upplåtelseavgifter	9 680 165	-	-	9 680 165
Fond, yttre underhåll	646 146	-	-305 589	340 557
Direkt kapitaltillskott	2 459 801	-	-	2 459 801
Balanserat resultat	-6 086 272	-415 291	305 589	-6 195 974
Årets resultat	-415 291	415 291	-751 042	-751 042
Eget kapital	47 159 319	0	-751 042	46 408 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 195 974
Årets resultat	-751 042
Totalt	<u>-6 947 016</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	174 411
Att från yttre fond i anspråk ta	-153 590
Balanseras i ny räkning	-6 967 837
	<u>-6 947 016</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 836 547	1 569 970
Rörelseintäkter		0	40 715
Summa rörelseintäkter		1 836 547	1 610 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 790 648	-1 321 636
Övriga externa kostnader	7	-239 939	-149 744
Personalkostnader	8	-65 710	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-435 859	-420 349
Summa rörelsekostnader		-2 532 156	-1 957 437
RÖRELSERESULTAT		-695 609	-346 752
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-55 433	-68 539
Summa finansiella poster		-55 433	-68 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 042	-415 291
ÅRETS RESULTAT		-751 042	-415 291

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	49 222 282	49 577 668
Maskiner och inventarier	11	1 820 270	1 886 087
Summa materiella anläggningstillgångar		51 042 552	51 463 755
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 51 042 552	 51 463 755
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 410	17 897
Övriga fordringar	12	48 659	1 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 799	62 007
Summa kortfristiga fordringar		129 868	81 276
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		616 225	945 550
Summa kassa och bank		616 225	945 550
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 746 093	 1 026 826
 SUMMA TILLGÅNGAR		 51 788 645	 52 490 581

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 014 736	53 014 736
Fond för yttre underhåll		340 557	646 146
Summa bundet eget kapital		53 355 293	53 660 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 195 974	-6 086 272
Årets resultat		-751 042	-415 291
Summa fritt eget kapital		-6 947 016	-6 501 563
SUMMA EGET KAPITAL		46 408 277	47 159 319
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 810 000	4 000 000
Övriga långfristiga skulder		88 998	88 998
Summa långfristiga skulder		4 898 998	4 088 998
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	810 000
Leverantörsskulder		78 899	95 880
Skatteskulder		4 507	12 863
Övriga kortfristiga skulder		42 969	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	354 995	323 521
Summa kortfristiga skulder		481 370	1 242 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 788 645	52 490 581

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	945 550	3 721 776
Resultat efter finansiella poster	-751 042	-415 291
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	25 302	0
Årets avskrivningar	435 859	420 349
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-289 881	5 058
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 592	-29 716
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 106	12 761
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-289 367	-11 897
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-39 958	-284 329
Kassaflöde från investeringar	-39 958	-284 329
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-2 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 480 000
Årets kassaflöde	-329 325	-2 776 226
Likvida medel vid årets slut	616 225	945 550

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kroken 4 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Installationer	2-5 %
Maskiner och inventarier	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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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	2021	2020
Erhållna statliga hyresstöd	0	40 715
Hyresintäkter, lokaler	811 321	714 264
IMD El	111 742	0
Årsavgifter, bostäder	869 570	848 616
Övriga intäkter	295	560
Övriga årsavgifter	43 619	6 530
Summa	1 836 547	1 610 685

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	11 636	21 736
Entrémattor	22 600	23 971
Fastighetsskötsel	32 540	28 281
Snöskottning	49 284	12 268
Städning	34 883	34 673
Trädgårdsarbete	1 631	2 779
Summa	152 574	123 709

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerade underhåll	29 531	0
Planerat underhåll	635 686	480 911
Reparationer	149 342	62 419
Summa	814 559	543 330

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	156 358	46 657
Sophämtning	64 847	60 091
Uppvärmning	276 149	244 496
Vatten	48 929	49 588
Summa	546 283	400 832

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	65 491	71 056
Fastighetsförsäkringar	64 818	63 896
Fastighetsskatt	119 894	118 814
Övrigt	27 029	0
Summa	277 232	253 766

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	76 111	75 809
Förbrukningsmaterial	6 227	7 540
Konsultkostnader	83 122	8 749
Revisionsarvoden	32 091	23 590
Övriga förvaltningskostnader	42 387	34 056
Summa	239 939	149 744

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	15 710	15 710
Styrelsearvoden	50 000	49 998
Summa	65 710	65 708

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55 155	68 093
Övriga räntekostnader	278	446
Summa	55 433	68 539

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	53 213 052	53 213 052
Omklassificering	25 302	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>53 238 354</u>	<u>53 213 052</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 635 384	-3 254 687
Årets avskrivning	-380 688	-380 697
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 016 072</u>	<u>-3 635 384</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>49 222 282</u></u>	<u><u>49 577 668</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 465 945	24 465 945
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 315 000	20 315 000
Taxeringsvärde mark	37 822 000	37 822 000
Summa	58 137 000	58 137 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 325 885	2 041 556
Omklassificering	-25 302	0
Inköp	14 656	284 329
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 315 239</u>	<u>2 325 885</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-439 798	-400 146
Avskrivningar	-55 171	-39 652
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-494 969</u>	<u>-439 798</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 820 270</u></u>	<u><u>1 886 087</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	99
Skattekonto	48 659	1 273
Summa	48 659	1 372

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	10 112	0
Försäkringspremier	16 343	0
Förvaltning	21 383	0
Kabel-TV	2 600	0
Räntor	185	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 176	56 647
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 360
Summa	64 799	62 007

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2023-02-15	1,25 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2023-06-21	0,70 %	810 000	810 000
Summa			4 810 000	4 810 000

Varav kortfristig del 0

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade sociala avgifter för arvode	15 710	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	0
El	25 299	0
Förutbetalda avgifter/hyror	169 066	165 240
Upplupet styrelsearvode	50 000	0
Uppvärmning	42 312	0
Utgiftsräntor	6 923	6 659
Vatten	8 749	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 936	151 622
Summa	354 995	323 521

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
Summa	22 000 000	22 000 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Cindy Karlström
Ordförande

Emmelie Ylinenpää
Ledamot

Hampus Hugoson
Ledamot

Johan Kjellberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte AB
Jon Nilsson
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: 626b981e8f9e403333f4705e

Finalized at: 2022-05-18 09:43

Title: Årsredovisning 2021 - ej undertecknad.pdf

Digest: 782db6acd52367db9f5af4d4e43bdf645782a638b6fd4dec30e39d02f85194b5

Initiated by: info@kroken4.se (*info@kroken4.se*) via Bostadsrättsföreningen Kroken 4 769617-4080

Signees:

- JON NILSSON signed at 2022-05-18 09:43 with Swedish BankID (**19840511-XXXX**)
- JOHAN KJELLBERG signed at 2022-05-16 19:54 with Swedish BankID (**19800212-XXXX**)
- Hampus Sebastian Hugoson signed at 2022-05-16 16:18 with Swedish BankID (**19920818-XXXX**)
- EMMELIE YLINENPÄÄ signed at 2022-05-16 17:43 with Swedish BankID (**19920225-XXXX**)
- CINDY KARLSTRÖM signed at 2022-05-16 15:44 with Swedish BankID (**19760217-XXXX**)