



# Brf. Krukan 15

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Årsredovisning för  
**BRF Krukan 15**  
769629-8061

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

42

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Krukan 15, 769629-8061, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Krukan 15 är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Stadgarna antogs av den "byggande" styrelsen vid konstituerande stämma 2015-03-05. Föreningens stadgar registrerades 2015-03-25. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Bostadsrättsföreningen Krukan 15 har lagfart för fastigheten från och med 2016-05-20.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har två lägenheter överlåtits.

#### Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar två byggnader. Sandgatan 9 A, uppförd 1941 och genomgripande ombyggd 2015/2016. Den äldre byggnaden i betong, är ett flerbostadshus i 4 våningar samt källare. Den nya byggnaden är ett flerbostadshus i 6 våningar byggt i massivt trä. I båda byggnaderna finns hiss. Inflyttning skedde under april 2016.

Bostadsrättslägenheter	24 st	2 336 kvm
Övernattningsslägenhet	1 st	29 kvm
Bostadsrättslokal	1	455 kvm
Källarförråd	4	197 kvm
Butik	1	67 kvm

#### Specifikation av lägenheter

- äldre byggnaden	7 st	869 kvm
- nya byggnaden	17 st	1467 kvm

Gemensamma utrymmen.

Källare med förrådsutrymmen och 19 garageplatser samt 2 parkeringsplatser ute.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.  
Slutbesiktning av fastigheten skedde den 17 oktober 2016.

#### Fastighetsunderhåll

Sandgatan 9 A genomgick en omfattande ombyggnad 2015/2016 och Sandgatan 9 B var under uppförande under samma period. Eftersom husen är nybyggda eller omfattande renoverade har endast mindre löpande underhåll behövts under 2017.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna ska enligt den ekonomiska planen höjas med 2 procent om året. Styrelsen har valt att följa den ekonomiska planen och göra en höjning av avgifterna med 2 procent fr. o. m. januari 2018.



### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningens budget för 2018 visar att föreningen täcker sina driftskostnader och behov av avsättningar till underhållsfond enligt underhållsplanen. Budgeten visar också att föreningen klarar sina amorteringar på lån.

### **Framtida underhåll**

Under det kommande året ser styrelsen inget behov av specifikt underhåll utöver löpande översyn av fastigheten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har vid årets slut 42 medlemmar, varav 17 samäger lägenhet och 1 äger lokal.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie årsstämma är planerad till den 24 april.

### **Styrelse under verksamhetsåret**

Sittande fram till nästa ordinarie årsstämma

Föremål för omval

Margareta Borggren	ordförande	Nej
Peter Johansson	v ordförande	Ja
Johanna Sundberg	sekreterare	Nej
Joakim Kasimir	ledamot	Ja
Pernilla Nilsson	ledamot	Ja
Anders Sigurdsson	ledamot	Nej
Göran Vikström	ledamot	Ja
Ann Sigurdsson	suppleant	Ja
Jonas Kindstedt	suppleant avgick 2017-09-01	

### **Sammanträden under året**

Styrelsen har under året haft 11 ordinarie och 3 extra sammanträden.

### **Frimateckning**

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

### **Revisor**

Auktoriserad revisor Martin Feldtenborn

### **Valberedning**

Stefan Nilsson  
Jan Berggren

Sammankallande

### **Flerårsöversikt (tkr)**

Belopp i kr

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 224	1 507	-
Balansomslutning	100 174	100 851	1 043
Resultat efter finansiella poster	-14 378	-178	-
Soliditet, %	65	65	Negativ

PB

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	-	-	-178 173	-	65 171 827
Disposition enl årsstämmobeslut	-	100 000	-100 000	-	-
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-14 378	-14 378
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>	<b>-278 173</b>	<b>-14 378</b>	<b>65 157 449</b>

### Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Ansamlad förlust	-278 173
Årets förlust	-14 378
Reservering till fond för underhållsplan	-100 000
<b>Summa</b>	<b>-392 551</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 392 551 kr, överförs i ny räkning.

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 200 000 kr.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

MB

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 223 744	1 507 202
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 223 744</b>	<b>1 507 202</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 072 334	-731 568
Personalkostnader	3	-37 791	-36 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-848 262	-600 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 958 387</b>	<b>-1 369 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>265 357</b>	<b>137 985</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 489	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-281 224	-316 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 735</b>	<b>-316 136</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 378</b>	<b>-178 151</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 378</b>	<b>-178 151</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 378</b>	<b>-178 151</b>

43

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	98 800 886	99 649 148
Summa materiella anläggningstillgångar		98 800 886	99 649 148
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 800 886	99 649 148
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 169	12 795
Övriga fordringar		1 881	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 721	36 363
Summa kortfristiga fordringar		41 771	49 158
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 330 844	1 152 658
Summa kassa och bank		1 330 844	1 152 658
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 372 615	1 201 816
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		100 173 501	100 850 964

MB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 350 000	65 350 000
Yttre underhållsfond		100 000	-
Summa bundet eget kapital		65 450 000	65 350 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-278 173	-22
Årets resultat		-14 378	-178 151
Summa fritt eget kapital		-292 551	-178 173
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 157 449</b>	<b>65 171 827</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder	6	34 233 338	34 608 334
Summa långfristiga skulder		34 233 338	34 608 334
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		350 000	325 000
Leverantörsskulder		75 203	108 257
Övriga skulder		16 768	222 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 743	415 137
Summa kortfristiga skulder		782 714	1 070 803
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 173 501</b>	<b>100 850 964</b>

MB



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivningar. Mark avskrivs ej.

Följande avskrivningstider tillämpas:


<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 2 Övriga externa kostnader

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Fastighetsel	206 804	141 955
Värme	328 679	144 471
Vatten och avlopp	37 166	23 178
Fastighetsskötsel	94 646	38 657
Renhållning	33 400	68 422
Försäkringspremier	38 181	31 786
Underhåll	45 600	8 183
Fastighetsskatt/avgift	59 740	155 648
Inventarier	23 441	-
Juristkostnader	31 813	-
Telia bredband	73 344	41 534
Redovisning och revision	75 162	-
Övriga kostnader	24 358	77 824
	<b>1 072 334</b>	<b>731 658</b>

Jämförelsesiffrorna för 2016 avser 9 månader. El, vatten och Telia bredband faktureras vidare till medlemmarna. Belopp för redovisning och revision för föregående år ligger i posten "övriga kostnader".

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal. Utbetalda ersättningar avser styrelsearvodet inkl. sociala avgifter. 

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	281 224	316 136
<b>Summa</b>	<b>281 224</b>	<b>316 136</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 250 000	
-Nyanskaffningar		100 250 000
	100 250 000	100 250 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-600 852	
-Årets avskrivning enligt plan	-848 262	-600 852
	-1 449 114	-600 852
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 800 886</b>	<b>99 649 148</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	32 833 338
	<b>32 833 338</b>

MB

## Underskrifter

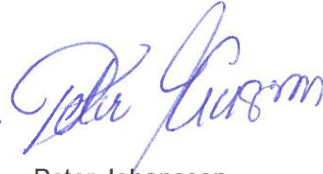
Norrköping

21 / 2

2018



Margareta Borggren



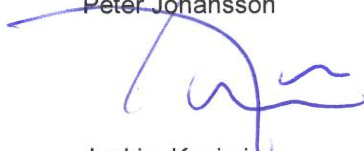
Peter Johansson



Johanna Sundberg



Göran Vikström



Joakim Kasimir



Anders Sigurdsson



Pernilla Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnat

5 / 3

2018



Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor