

Årsredovisning för  
**Brf Kroken 24/7**

769605-0850

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

X

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### 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 marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Vi ber dock läsaren att uppmärksamma det som står under rubriken Föreningens ekonomi.

### Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 1912, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Kroken 7 och Kroken 24. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If.

Föreningens byggnader utgörs av fyra hus med fem våningsplan fördelade på 49 (4 138 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 5 stycken (431 kvm) lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 lokaler, 4 lagerutrymmen och 1 kopplingsrum, vilka alla varit uthyrda under året. Till byggnaderna hör också 11 stycken garageplatser.

Den totala bostadsytan är 4 569 kvm samt 1 339 kvm lokalyta. Totalt 5 908 kvm.

<i>Fördelning:</i>			<i>Fördelning:</i>		
Bostadsrätter	Antal	Kvm	Hyresrätter	Antal	Kvm
1 rok	5	228	1 rok	0	0
2 rok	13	775	2 rok	1	50
3 rok	19	1735	3 rok	2	180
4 rok	7	706	4 rok	2	201
5 rok	5	694	5 rok	0	0
<b>Totalt</b>	<b>49</b>	<b>4138</b>	<b>5</b>	<b>431</b>	
Lokaler	9	1339			
Lager/förråd	4				
Kopplingsrum	1				

Utökad total yta av borätter med 56 kvm efter area uppmätning av borätter i Maj 2014, utförd av Anticimex och Areakorrekt.

Differansen på +50 kvm avser ej uppmätt kopplingsrum och fel yta på 1 lokalhyresgäst samt att lager/förråden ej med i ytan tidigare.

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929. Värdeår är 1947 samt 1982.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

2010 Fasad  
2010 Fönster  
2010 Lås  
2010 Tvättstuga  
2010 Stammar  
2010 EI

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Clearwater.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-08-31.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-08-31.

Föreningsstämmor

Extra stämma hölls den 24 mars 2014 gällande föreningens vindar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2014.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-06-03) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Heibert	Ledamot
Ellinor Björkeheim	Ledamot
Dan Back	Ledamot
Ylva Nyhlén	Ledamot
Katrin Skogberg Wirén	Ledamot
Caroline Åslund	Ledamot
Hans Burström	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Katarina Boive, extern revisor

Gert Abelt, intern revisor

Jan Bergstrand, suppleant

\*  
ok

Valberedning  
Jan Sture Bjurler  
Gunnar Nyhlén  
André Skogberg  
Jan Bergstrand

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

#### Lånen

Föreningens lån uppgår till 35 906 875 kronor, och fördelas nu på 4 lån efter det att föreningen 24 november löst ett lån på 5 994 720 kronor. Beslut togs att det mest fördelaktiga är, att omsätta samtliga lån till 3-mån rörliga ränta när villkorsändring träder i kraft.

#### Deklaration för beskattningsår 2014

Föreningen har för avsikt att lämna en så kallad äkta deklARATION för beskattningsår 2014.

Dock har SKV föregående år hävdade att föreningen är så kallad oäkta förening. Process pågår för tidigare år.

#### Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 3.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

#### Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 3 juni 2014 en ny sammansättning.

2 ordinarie ledamöter avgick.

I samband med årsstämman ändrades antalet ledamöter till att omfatta 7 ordinarie ledamöter och inga suppleanter.

#### Lokalhyresgäster

Inga ägarbyten har skett under året. De hyresavtal som är på väg att gå ut (9 månaders framförhållning) har sagts upp på grund av prishöjning. Allt eftersom övriga avtal går ut, sägs även dessa upp. Ett läckande avloppsrör har skapat översvämning i Dovas källarlokal.

#### Bostadshyresgäster

Våra kvarvarande hyresgäster har fått fortsatt erbjudande att köpa ut lägenheten alternativt lämna hyresavtalet till föreningen. Dock var det ingen av hyresgästerna som accepterat erbjudandet.

#### Areamätning

I samband med besiktning av våtutrymmen, utförde Anticimex uppmätning av boarean enligt nya mätmetoden SIS 21054:2009 regler. Resultatet för 49 st borätter uppmättes till en utökad yta på 56 kvm. Några lgh minskade med 1-5 kvm, flera lgh fick 1-3 kvm större kvm yta. Protokoll upprättades för var och en. I samband med att Vindar omvandlas till borätter skall ny ekonomisk plan upprättas och andelstal räknas om.

#### Vindarna

Föreningen höll extra stämma den 24/3 där medlemmarna beslutade med kvalificerad majoritet att upplåta föreningens vindar för byggnation av bostäder. Under året har det bildats en projektgrupp. Projektgruppen har jobbat på att skapa ytor i källaren för att flytta vindsförråden från vinden till källaren.

✱  
eb

#### Arbete för föreningen

Styrelsen valde detta år att uppskatta de personer som aktivt deltar i föreningens arbete genom att bjuda in dessa personer med respektive till ett julbord med tillhörande aktivitet. Det är viktigt för föreningen att det finns personer som engagerar sig och på olika sätt bidrar till föreningen.

#### Balkonger

Under året har WMP arbetat med att rätta till mindre fel och brister i byggnationen. Slutbesiktning av balkongerna genomfördes september 2014. Garantibesiktning skall genomföras hösten 2015. Totalt har föreningen 33 st byggda balkonger, varav 2 st är byggda till Hyresgäster som tackade ja till balkong mot högre hyra,

#### Renoveringar / Underhåll

##### Vattenskador

Fastigheten har haft ett par vattenskador under året bland annat från köksavlopp som läckt ner till grannar och orsakat stora skador.

En större vattenskada skapade översvämning i Dovas källarlokal. En annan vattenskada orsakade översvämning i tvättstugan. Båda dessa skador krävde större insatser av olika företag i branschen

##### Våtbesiktning

I vår fastighetsförsäkring med försäkringsbolaget IF ingår en återkommande våtrumms besiktning av fastighetens bostadsrätter, vart 3:e år. Under 2014 gjordes besiktningen Maj månad. av Anticimex.

##### Fönster

Under våren 2014 ansökte styrelsen om att få det bidrag som ingår i Trafikkontorets program för att ljudisolera bostadsfastigheter i utsatta områden. Som ett led i att minska värmekostnader, öka fastigheternas prestanda, förbättra boendemiljön och minska bullerstörningarna finns dessutom möjlighet att återställa fasaden på två av fastigheterna där det ursprungliga utseendet förvanskades i samband med fönsterbyte som skedde i början av 1980-talet.

#### Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	78	76
Tillkommande medlemmar	9	8
Avgående medlemmar	-8	-6
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>78</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

#### Planerad verksamhet under kommande år

Styrelsen fortsätter arbetet med att få möjlighet att bygga bostäder på vinden.

#### Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 554	4 528	4 590	4 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	-586	-259	-900	-386
Soliditet %	74	72	70	71
Underhållsfond, tkr	1 518	1 160	802	447
Fastighetens belåningsgrad, %	25,0	29,0	29,0	29,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,2	3,3	3,7	4,0
Taxeringsvärde, tkr	126 491	126 491	119 320	118 320

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 650 858
årets resultat	-586 387
Totalt	<hr/> -3 237 245
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	357 960
i ny räkning överförs	-3 595 205
Totalt	<hr/> -3 237 245

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

x  
eb

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 553 863	4 512 461
Övriga rörelseintäkter		-10	15 550
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>4 553 853</u>	<u>4 528 011</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 733 342	-2 629 083
Övriga externa kostnader		-313 456	-427 085
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 3,4		-1 000 249	-430 523
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<u>-4 047 047</u>	<u>-3 486 691</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>506 806</u>	<u>1 041 320</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 685	71 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 236 878	-1 372 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 093 193</u>	<u>-1 300 678</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-586 387</u>	<u>-259 358</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-586 387</u>	<u>-259 358</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-586 387</u>	<u>-259 358</u>

✕  
eb

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	145 139 589	146 114 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar		3 429 210	3 429 210
Inventarier, verktyg och installationer	4	477 742	397 013
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>149 046 541</u>	<u>149 940 987</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>149 046 541</u>	<u>149 940 987</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 748	-
Övriga fordringar		12 269	5 023 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		417 708	271 167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>457 725</u>	<u>5 294 273</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 080 826	8 618 691
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>8 080 826</u>	<u>8 618 691</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 538 551</u>	<u>13 912 964</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>157 585 092</u>	<u>163 853 951</u>

✱  
eb



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 357 157	110 357 157
Upplåtelseavgift		8 407 557	8 407 557
Fond för yttre underhåll		1 518 053	1 160 093
<i>Summa bundet eget kapital</i>		120 282 767	119 924 807
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 650 858	-2 033 540
Årets resultat		-586 387	-259 358
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 237 245	-2 292 898
<b>Summa eget kapital</b>		117 045 522	117 631 909
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		35 891 030	41 900 603
<i>Summa långfristiga skulder</i>		35 891 030	41 900 603
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 845	15 066
Leverantörsskulder		451 308	131 259
Skatteskulder		3 956	3 578
Övriga skulder		3 419 616	3 417 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		757 815	754 305
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 648 540	4 321 439
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		157 585 092	163 853 951

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

EB

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	506 806	1 041 320
Erhållna räntor	143 685	71 400
Erlagda räntor	-1 236 878	-1 372 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 000 249	430 523
	<u>413 862</u>	<u>171 165</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>413 862</b>	<b>171 165</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 836 548	-5 029 464
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	326 322	-273 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 576 732</b>	<b>-5 131 913</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 803	-3 543 111
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-105 803</b>	<b>-3 543 111</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-6 008 794	-14 548
Upplåtelse bostadsrätt		11 120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 008 794</b>	<b>11 105 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-537 865</b>	<b>2 430 428</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 618 691</b>	<b>6 188 263</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 080 826</b>	<b>8 618 691</b>

✕  
eh

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Definition av nyckeltal

Fastighetens belåningsgrad *Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde*  
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Före 2014 tillämpade föreningen progressiv avskrivning på byggnaden vilken räknats om till linjär i och med nytt gällande regelverk.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Renovering 2010, fasad, fönster, lås, tvättstuga	25-50
Stamrenovering 2010	50
EI 2010	50
Fjärrvärmecentral 2010	35
Pumpstation 2014	20
Inventarier	5

K  
en

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror	483 315	537 928
Hyror lokal, moms	2 087 072	2 036 075
Hyror lokal	178 908	176 648
Garage och p-platser	123 120	129 276
Årsavgifter	1 498 488	1 448 726
Värmeavgift	8 552	8 552
Värmeavgift, moms	173 388	173 388
Kravavgift	1 020	1 820
Öresutjämning	-	48
<b>Summa</b>	<b>4 553 863</b>	<b>4 512 461</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	173 949	97 559
Städ	77 908	85 465
Hissbesiktning	3 499	4 754
Övriga fastighetskostnader	16 536	7 367
Reparationer	236 612	232 357
Reparation hissar	20 315	26 131
Reparation byggnad	31 826	-
Serviceavtal	4 727	-
El	101 245	112 039
Fjärrvärme	749 858	793 461
Gas	-	1 157
Vatten	142 144	145 289
Sophämtning	79 424	139 356
Fastighetsförsäkring	304 120	193 343
Tomträttsavgäld	448 600	448 600
Bredband	24 900	24 728
Kabel-Tv	15 052	15 227
Fastighetsskatt	302 627	302 250
<b>Summa</b>	<b>2 733 342</b>	<b>2 629 083</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	147 495 960	147 382 059
- Nyanskaffningar		113 901
	147 495 960	147 495 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 381 196	-974 322
- Årets avskrivning enligt plan	-975 175	-406 874
	-2 356 371	-1 381 196
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>145 139 589</b>	<b>146 114 764</b>

K  
eb

<b>Taxeringsvärde</b>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	61 251 000	61 251 000
Taxeringsvärde mark:	65 240 000	65 240 000
	<u>126 491 000</u>	<u>126 491 000</u>

**Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	102 800 000	102 800 000
Lokaler:	23 691 000	23 691 000

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	475 690	475 690
- Nyanskaffningar	105 803	
Utgående anskaffningsvärde	<u>581 493</u>	<u>475 690</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-78 677	-55 028
- Årets avskrivning enligt plan	-25 074	-23 649
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-103 751</u>	<u>-78 677</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>477 742</u></b>	<b><u>397 013</u></b>

✍  
eb

## Not 5 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	110 357 157	8 407 557	1 160 093	-2 033 540	-259 358	117 631 909
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			357 960			357 960
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-617 318	259 358	-357 960
Årets resultat					-586 387	-586 387
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110 357 157</b>	<b>8 407 557</b>	<b>1 518 053</b>	<b>-2 650 858</b>	<b>-586 387</b>	<b>117 045 522</b>

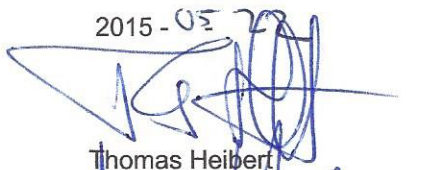
## Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SBAB	1,40	2015-09-04		10 980 446	10 980 446
SBAB	2,92	2015-09-04		10 980 446	10 980 446
SBAB	1,40	2015-11-10	11 662	11 956 472	11 967 680
SBAB	1,57	2015-10-19	4 183	1 989 511	1 992 377
SBAB					5 994 720
Totalt			15 845	35 906 875	41 915 669
Avgår kortfristig del				-15 845	-15 066
<b>Summa</b>				<b>35 891 030</b>	<b>41 900 603</b>

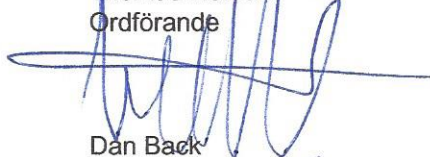
✶  
eb

## Underskrifter

2015-05-28




Thomas Heibert  
Ordförande



Dan Back



Katrin Skogberg Wirén




Caroline Åslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-06-01



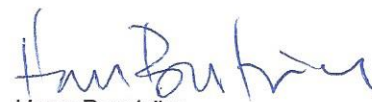
Katarina Boive  
Auktoriserad revisor




Ellinor Björkeheim  
Kassör



Ylva Nyhlén  
Sekreterare



Hans Burström



Gert Abelt  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kroken 24/7

Org.nr. 769605-0850

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande med reservation respektive uttalanden.

#### *Grund för uttalande med reservation*

Som framgår av redovisningsprinciperna gällande avskrivningar av föreningens fastighet har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Vi delar inte denna bedömning utan anser att en mer rimlig nyttjandeperiod skulle kunna vara en period på upp till 120 år och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperiod är att årets avskrivningskostnader enligt vår uppfattning, med en nyttjandeperiod på 120 år, skulle ha redovisats med ca 442 tkr högre belopp. Detta belopp utgör dock totalt sett inte ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

#### *Uttalanden med reservation respektive uttalanden*

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



### ***Upplysningar av särskild betydelse***

Utän att det päverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten pä vad styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen angående föreningens skattemässiga status.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kroken 24/7 för år 2014.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorernas ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen pä grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot pä annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Uttalanden***

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1/6 2015



Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor



Gert Abelt  
Intern revisor