

Årsredovisning 2018

BRF KROKEN 24/7
769605-0850

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

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

gn
KOA
B
su

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Olof Ander	Ledamot, Ordförande
Torbjörn Ström	Ledamot, Sekreterare
Eva Lengquist	Ledamot, Kassör
Göran Norén	Ledamot, Fastighetsansvarig
Katrin Skogberg Wirén	Ledamot
Monika Lenkmann	Suppleant
Mats Hulth	Suppleant
Jan-Sture Bjurler	Suppleant

Valberedning

Carl Malmgren, Karin Abelt, Andre Skogberg och Peder Lengquist. Under året avgick Peder Lengquist ur valberedningen.

Firmateckning

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

Revisorer

Gert Abelt	Internrevisor
Jan Bergstrand	Revisorsuppleant
Katarina Boiwe	Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Fasad
2010	Fönster
2010	Lås
2010	Tvättstuga
2010	Stammar bytt i Ringvägen 108
2010	El bytt i Ringvägen 108
2014	Pumpstation Götgatan 99
2016	Stamspolning
2018	Stamfilmning och utvärdering
2018	Takreovering
2018	Säkerhetsdörrar

gn
OA
W E SA

- 2018 Källarförråd byggda
- 2018 Hissrenovering
- 2018 Renovering av hyresgästers badrum

Planerade underhåll och investeringar

- 2019 Trapphus
- 2019 Bergvärme
- 2019 Fiber-internet
- 2019/2020 Tilluft/ventilation
- 2019/2020 Tvättstuga
- 2019/2020 Gårdar
- 2019/2020 Fönster Ringvägen 104, 106

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsförvaltning, Teknisk Förvaltning Storholmen AB

Kommentar till årets negativa resultat till följd av vindsprojektet

Föreningen har under verksamhetsåret upplåtit vindarna, som byggts om till vindslägenheter. I och med detta har föreningen fått ett tillskott på drygt 27 MSEK, vilket använts till att både amortera på föreningens lån, samt utföra renoverings- och underhållsarbeten.

Det negativa resultat som uppvisas 2018 har sin bakgrund i dessa händelser, samt den redovisningsprincip som föreningen tillämpar. Enligt denna redovisningsprincip (K2) hamnar upplåtelseavgifterna från försäljningen av vindarna i Balansräkningen, medan större delen av kostnaderna för renovering och underhåll syns i Resultaträkningen. Föreningen har alltså haft kostnader för renovering och underhåll, som har finansierats genom försäljning av vindarna (där det dessutom finns kvar ett överskott för framtida renoveringar)

Detta kommer även att synas i nästa års årsredovisning, då vindsprojektet i sin helhet avslutas under början av 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 24 732 500 kronor, och fördelas på 3 lån. Under året löstes lån om 5 miljoner kronor. Under året lades lånen om och föreningen bytte bank, för att dels förbättra räntan och för att binda delar av lånen. Ca 40% av lånen är rörliga, ca 40% bundna på 5 år, och resterande 20% bundna på 10 år.

Deklaration för beskattningsår 2018

Föreningen lämnar en deklaration såsom för en äkta bostadsförening för beskattningsåret 2018.

K
GV
JA
VJ EL SA

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

Förändringar i avtal

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 30 maj 2018 tre ytterligare suppleanter (varav en tidigare varit ledamot), två nya ledamöter (som tidigare varit suppleanter), samtidigt som en ledamot och en suppleant lämnade styrelsen.

Lokalhyresgäster

De hyresavtal som är på väg att gå ut (9 månaders framförhållning) har sagts upp på grund av hyreshöjning. Allt eftersom övriga avtal går ut, sägs även dessa upp.

Vindarna

Ombyggnationen av råvindar till lägenheter utfördes under året av BF Stambytesentreprenad. Arbetet påbörjades i oktober 2017, då nya lägenhetsförråd började byggas i källaren. Arbetet fortsatte i januari 2018 och fram tills årets slut, med arbeten för att färdigställa vindarna till bostäder. De första lägenheterna hade inflytt i december 2018, och inflyttning fortsätter allt eftersom att lägenheterna står klara under de första månaderna i 2019.

Renoveringar / Underhåll

I samband med vindsbygget har BF för föreningens räkning renoverat tak, hisskorgar och hissmaskineri, samt installerat säkerhetsdörrar i alla trappuppgångar. Detta har bekostats av intäkter från vindsbygget.

Garantibesiktningar

1. Fasadbесiktning efter slutfört arbete på gatu- och gårdssidan efter fem år. Anmärkningar åtgärdades 2017 och 2018.
2. Fönsterbesiktning, fönstermålning av ytterbåge på samtliga fönster på gatu- och gårdssidan utvändigt. Anmärkningar åtgärdades 2017 och 2018.
3. Garantibesiktning av balkonger med tillhörande åtgärder genomfördes våren 2018. Ett fåtal åtgärder återstår pga byggställningar iom vindsbygget, och åtgärdas när dessa är nedtagna. Totalt har föreningen 33 st byggda balkonger, varav 2 st är byggda till hyresgäster som tackade ja till balkong mot högre hyra.

Trapphus

Under början av 2019 kommer föreningens trapphus att renoveras, vilket bekostas av intäkter från vindsbygget.

Bergvärme

Under 2019 planerar föreningen att installera bergvärme, för att minska uppvärmningskostnaderna. Investeringen beräknas ha en återbetalningstid på cirka 8 år, och bekostas av intäkterna från vindsprojektet.

Fiber

I samband med trapphusrenoveringen planerar föreningen att dra in fiber-internet, för att möjliggöra minskade internet-kostnader för medlemmarna.

Tilluft/ventilation

Vissa av föreningens lägenheter har bristande tilluft, något som ska åtgärdas när vindsprojektet är genomfört. Detta bekostas av intäkter från vindsbygget.

K
GV
OA
BA
fa

Gård

Föreningen planerar att se över gårdarna, inkl. dränering. Detta bekostas av intäkter från vindsbygget.

Tvättstuga

Föreningen planerar att renovera tvättstugan, vilket bekostas av intäkter från vindsbygget.

Fönster

Under våren 2014 ansökte styrelsen om att få det bidrag som ingår i Trafikkontorets program för att ljudisolera bostadsfastigheter i utsatta områden. Bidraget har beviljats för Ringvägen 104, 106 och 108. Efter rådgörelse med de boende beslutades att endast gå vidare med Ringvägen 104 och 106.

Stammar

Stamspolning utfördes under 2016 i samtliga trapphus och följdes av stamfilmning 2018. I samband med detta beställde föreningen en analys av filmer och annan dokumentation av stammar, vilken visade att stammarna, med ett par mindre åtgärder, är i gott skick, med många års återstående livslängd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 592 101	4 451 970	4 473 484	4 531 272
Resultat efter fin. poster	-2 955 371	-995 573	-218 912	-347 203
Soliditet, %	83	79	76	76
Yttre fond	3 084 098	2 669 792	2 255 486	1 876 013
Taxeringsvärde	138 102 000	138 102 000	138 102 000	126 491 000
Bostadsyta, kvm	4 569	4 569	4 569	4 513
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	409	371	362	376
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 413	6 517	7 845	7 947
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	0,88	0,83	0,87
Belåningsgrad, %	17,07	20,90	24,98	24,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

K
GN
OA
Wa
Ja

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	115 679 464	-	18 485 526	134 164 990
Upplåtelseavgifter	11 945 250	-	2 714 474	14 659 724
Fond, yttre underhåll	2 669 792	-	414 306	3 084 098
Balanserat resultat	-4 955 098	-995 573	-414 306	-6 364 977
Årets resultat	-995 573	995 573	-2 955 371	-2 955 371
Eget kapital	124 343 835	0	18 244 629	142 588 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 364 977
Årets resultat	-2 955 371
Totalt	-9 320 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

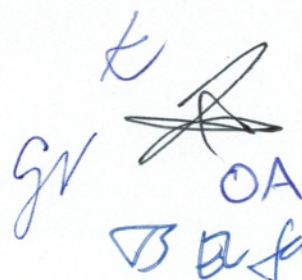
Reservering fond för yttre underhåll	414 306
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 334 579
Balanseras i ny räkning	-8 400 075
	-9 320 348

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

K
GV
OA
JJ EL

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 592 101	4 450 082
Rörelseintäkter		92 424	1 888
Summa rörelseintäkter		4 684 525	4 451 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-5 617 901	-3 384 179
Övriga externa kostnader	8	-651 283	-728 637
Personalkostnader	9	-119 769	-98 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 011 684	-1 005 944
Summa rörelsekostnader		-7 400 637	-5 217 388
Rörelseresultat		-2 716 112	-765 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 931	58 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-282 190	-288 536
Summa finansiella poster		-239 259	-230 155
Resultat efter finansiella poster		-2 955 371	-995 573
Årets resultat		-2 955 371	-995 573



 GN

 OA

 B B f

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	144 875 140	142 495 286
Maskiner och inventarier	12	446 568	477 921
Pågående projekt		12 028 440	2 927 338
Summa materiella anläggningstillgångar		157 350 149	145 900 545
Summa anläggningstillgångar		157 350 149	145 900 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		337 784	0
Övriga fordringar	13	196 713	124 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	470 578	518 083
Summa kortfristiga fordringar		1 005 075	642 895
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 535 023	10 926 952
Summa kassa och bank		13 535 023	10 926 952
Summa omsättningstillgångar		14 540 097	11 569 847
Summa tillgångar		171 890 246	157 470 392

Handwritten signature and initials: GN, OA, WA, J.

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 824 714	127 624 714
Fond för yttre underhåll		3 084 098	2 669 792
Summa bundet eget kapital		151 908 812	130 294 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 364 977	-4 955 098
Årets resultat		-2 955 371	-995 573
Summa fritt eget kapital		-9 320 348	-5 950 671
Summa eget kapital		142 588 464	124 343 835
Avsättningar			
Avsättningar		98 596	79 098
Summa avsättningar		98 596	79 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 642 881	29 687 097
Övriga långfristiga skulder		159 000	159 000
Summa långfristiga skulder		24 801 881	29 846 097
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		89 619	89 619
Leverantörsskulder		3 508 018	2 344 173
Skatteskulder		13 141	49 026
Övriga kortfristiga skulder		119 001	21 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	671 526	696 869
Summa kortfristiga skulder		4 401 305	3 201 362
Summa eget kapital och skulder		171 890 246	157 470 392

Handwritten signatures and initials: K, OA, and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	10 926 952
Resultat efter finansiella poster	-2 955 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 011 684
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 943 688
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-362 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 199 943
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 105 924
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-12 461 287
Kassaflöde från investeringar	-12 461 287
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	21 219 498
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-5 044 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 175 282
Årets kassaflöde	2 608 071
Likvida medel vid årets slut	13 535 023

K
JA
OA
2018-12-31

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,51 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	2,85-20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 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 långfristiga skulder.

K
GN OA
BE f

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Andrahandsuthyrning	7 628	4 480
Hysesintäkter, bostäder	240 326	382 284
Hysesintäkter, lokaler	2 452 282	2 254 359
Hysesintäkter, p-platser	16 416	98 496
Hysesintäkter, uppvärmning	179 048	173 248
Årsavgifter, bostäder	1 694 026	1 533 171
Övriga intäkter	-829	840
Övriga årsavgifter	3 204	3 204
Summa	4 592 101	4 450 082

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	13 560	5 973
Fastighetsskötsel	115 871	95 896
Städning	75 496	79 406
Övrigt	14 186	35 141
Summa	219 113	216 416

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	1 480 284	531 196
Summa	1 480 284	531 196

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Vindsprojektet	23 813	0
Övrigt	1 310 766	82 684
Summa	1 334 579	82 684

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	153 954	107 715
Sophämtning	90 126	105 679
Uppvärmning	774 055	773 123
Vatten	136 905	130 765
Summa	1 155 040	1 117 282

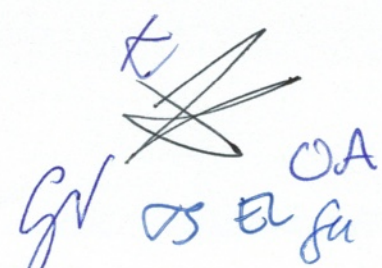
Handwritten signatures and initials: OA, GN, and other illegible marks.

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	24 428	24 728
Fastighetsförsäkringar	357 764	356 823
Fastighetsskatt	339 218	338 030
Kabel-TV	6 075	15 620
Tomträttsavgälder	701 400	701 400
Summa	1 428 885	1 436 601

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	82 679	81 183
Förbrukningsmaterial	3 312	937
Juridiska kostnader	6 314	0
Konsultkostnader	332 485	566 296
Revisionsarvoden	18 230	-723
Övriga förvaltningskostnader	208 264	80 944
Summa	651 283	728 637

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	28 255	22 986
Styrelsearvoden	91 514	75 641
Summa	119 769	98 627

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	281 661	288 536
Övriga räntekostnader	529	0
Summa	282 190	288 536

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'GV', 'OS', 'EA', 'fu', and 'OA'.

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147 781 972	147 781 972
Årets inköp	3 360 185	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>151 142 157</u>	<u>147 781 972</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 286 686	-4 306 355
Årets avskrivning	-980 331	-980 331
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 267 017</u>	<u>-5 286 686</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>144 875 140</u></u>	<u><u>142 495 286</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 282 000	60 282 000
Taxeringsvärde mark	77 820 000	77 820 000
Summa	<u><u>138 102 000</u></u>	<u><u>138 102 000</u></u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	608 183
Inköp	0	57 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>665 578</u>	<u>665 578</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-187 657	-162 043
Avskrivningar	-31 353	-25 614
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-219 010</u>	<u>-187 657</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>446 568</u></u>	<u><u>477 921</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	196 713	115 812
Övriga fordringar	0	9 000
Summa	<u><u>196 713</u></u>	<u><u>124 812</u></u>

K
GN
BR
OA
fa

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	6 129	0
Förvaltning	20 462	0
Kabel-TV	1 951	0
Städning	6 891	0
Tomträtt	175 350	0
Vatten	369	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 426	518 083
Summa	470 578	518 083

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2023-01-03	1,25 %	10 000 000	0
Stadshypotek	2019-03-05	0,53 %	9 732 500	0
Stadshypotek	2028-01-03	2,23 %	5 000 000	0
SBAB			0	10 938 930
SBAB			0	10 938 930
SBAB			0	7 898 856
Summa			24 732 500	29 776 716

Varav amorteras inom 12 månader

89 619

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	11 687	0
Förutbetalda avgifter/hyror	556 865	498 852
Uppvärmning	98 229	0
Utgiftsräntor	3 725	67 087
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 020	130 930
Summa	671 526	696 869

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	47 000 000	47 000 000
Summa	47 000 000	47 000 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2019 kommer föreningens trapphus att renoveras. Föreningen har drivit ett förverkandeärende mot Kingstown (som drivit verksamheten Far&Son) i Tingsrätten, där förlikning nåddes i februari 2019. Förlikningen innebär att föreningen återfår källarlokalen (som använts som nattklubb), samt att Kingstown ska överlåta restauranglokalen till annan hyresgäst (mot föreningens godkännande). Föreningen har drivit ett

R
GN
OA
DEL
fa

förverkandeärende mot Cafe Söder (som drivit Pasta Basilika), och vunnit både i Tingsrätten och Hovrätten. Detta innebär att verksamheten omgående ska avflytta från lokalen. Föreningen kan därefter hyra ut lokalen till en ny hyresgäst.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 23

Ort och datum



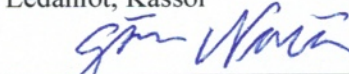
Olof Ander
Ledamot, Ordförande



Eva Lengquist
Ledamot, Kassör



Torbjörn Ström
Ledamot, Sekreterare

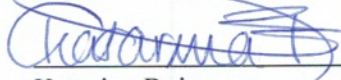


Göran Norén
Ledamot, Fastighetsansvarig



Katrin Wirén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 24



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Gert Abelt
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kroken 24/7
Org.nr. 769605-0850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 för år 2018.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalanden", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Som framgår av redovisningsprinciperna gällande avskrivningar av föreningens fastighet har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara ca 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 440 tkr högre belopp. Detta belopp utgör dock totalt sett inte ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.



E
Se

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Kroken 24/7 för år 2018 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

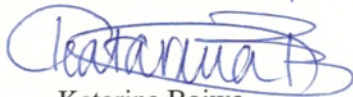
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/5 2019



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Gert Abelt
Intern revisor



Tillägg till Årsredovisningen 2018

I 2018 års årsredovisning för föreningen Kroken 24/7 hade avsnittet om föreningens fastigheter fallit bort, och bifogas därför separat som ett tillägg.

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 sex våningsplan fördelade på 58 (5 047 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 stycken (332 kvm) lägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 13 lokaler, 4 lagerutrymmen och 1 kopplingsrum, vilka alla varit uthyrda under året.

Den totala bostadsytan är 5 379 kvm samt 1 280 kvm lokalyta. Totalt 6 659 kvm. Dessa ytor registreras i fastighetstaxeringen från år 2019, och därför uppdateras årsredovisningens nyckeltal med den nya ytan (som även innehåller vindarna) från och med 2019 års redovisning.

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	1 735	3 rok	1	81
4 rok	13	247	4 rok	2	201
5 rok	8	1 062	5 rok	0	0
Totalt	58	5047		4	332

Lokaler	13	1280
Lager/förråd	4	
Kopplingsrum	1	

Bostadsytan totalt sett är utökad med 56 kvm (efter areamätning som utfördes maj 2014).