

Årsredovisning för
Brf Kroken 24/7
769605-0850
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11

Ed^k

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

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 byggnader

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 48 (3 982 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav 1 (91 kvm) före detta hyresrätt som lösts ut och är därmed upplåten till föreningen samt 6 (531 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 4 513 kvm samt 1 289 kvm lokalyta. Totalt 5 802 kvm.

<u>Fördelning:</u>			<u>Fördelning:</u>		
Bostadsrätter:	Antal	Kvm	Hyresrätter:	Antal	Kvm
1 rok	5	225	1 rok	0	0
2 rok	13	757	2 rok	1	50
3 rok	19	1 700	3 rok	2	180
4 rok	6	600	4 rok	3	302
5 rok	5	700	5 rok	0	0
Totalt	48	3 982		6	532

Föreningens upplåtna lägenhet på 3 r o k med 91 kvm (skall ut till försäljning 2013)

Lokaler	9	1 289 kvm
Lager/förråd	4	
Kopplingsrum	1	

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsföreningar"

eb
K

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.

48 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett, en hyresrätts innehavare har avflyttat samt att en hyreslägenhet har upplåtits till hyresrätts innehavaren. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2012.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Thomas Heibert
Ellinor Björkeheim
Dan Back
Leida Plado
Katrín Skogberg Wirén
Susanne Andersson

Suppleanter

Antalet styrelsemedlemmar underskriver det högst antalet ledamöter, och följaktligen valdes inga suppleanter.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt utöver detta ett stort antal arbetsgruppsmöten.

Revisorer

Katarina Boive, extern revisör
Gert Abelt, intern revisör

Revisorssuppleant

Jan Bergstrand
Tiberiu Patrascu

eb^k

Väsentliga händelser under året

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 13 juni 2012 en ny sammansättning.

2 ordinarie ledamöter avgick samt 1 suppleant avgick.

I samband med årsstämman ändrades antalet ledamöter till att omfatta 6 ordinarie ledamöter och inga suppleanter.

Lokalhyresgäster

Nordea Bank flyttade ut från lokalen på Götgatan 99, Bjurfors fastighetsmäklare övertog lokalerna under Juli månad.

Bostadshyresgäster

Föreningen erbjöd samtliga hyresgäster (8 st) under 2012, möjlighet att förvärva sin lägenhet till bostadsrätt eller mot flyttbidrag överlåta lägenheten till föreningen.

1 tackade ja till förvärv och därmed upplåten till bostadsrätt.

1 tackade ja till flyttbidrag därmed är lägenheten överlåten till föreningen, och går till försäljning.

Balkonger

Föreningen skrev i februari 2012 kontrakt med företaget WMP balkong för att bygga balkonger på våra fastigheter. Bygglovsritningar för balkonger och för två terrasser (gårdshuset 104) skickades i samband med detta in till Stadsbyggnadskontoret för bygglovsansökan.

Information och ritningar skickades till de medlemmar som anmält intresse för balkong och betalt in 1500 kr som en första betalning för att täcka administrativa kostnader.

5 av våra 8 hyresgäster hade förutsättningar att från sin hyresrätt få balkong eller fransk balkong och fick erbjudande om detta. I de hyresrätter som ska få balkong står föreningen för kostnaden av bygget, men hyresgästen erhåller ett påslag på hyran motsvarande kostnad för räntan om föreningen skulle tagit lån för dessa. Tre hyresgäster tackade ja.

Bygglov för balkongerna beviljades 9/5. Bygglov för terrasserna gick inte igenom, utan fördes över högre instans i Stadsbyggnadsnämnden, då detta är ett större ingrepp i husets utseende och konstruktion. Beslutet om bygglov för balkonger vann laga kraft 5v efter beslutet och kan efter detta inte överklagas.

Under maj månad mättes alla lägenheter, där boende önskat balkong, upp. WMP kom in med priser på balkongerna. Föreningen skrev kontrakt med var och en medlem som beslutat att bygga balkong på motsvarande kostnad för balkongen samt ett tillägg på 5% av totalsumman, för att täcka eventuella oförutsedda kostnader, sk ÅTA kostnader. I avtalet framgår också att alla medlemmar som valt att bygga balkong får ett påslag på sin årsavgift för att täcka framtida renoveringar. Detta påslag regleras av föreningens stadgar.

När samtliga medlemmar tagit beslut om att bygga balkong och skrivit på avtalet, skrev föreningen ett kontrakt med WMP för upprättande av 32 balkonger. 29 av dessa balkonger ska byggas till medlemmar, där två bostadsrätter upprättar 2 balkonger vardera. 3 av balkongerna ska byggas till föreningens hyresrätter. Medlemmarna betalade sina balkonger i senast 120930. Hyresgästerna får påslag på hyran från det datum då balkongerna sitter på plats och får beträdas.

Beslut togs att inte påbörja ett bygge av balkonger och terrasser mitt i vintern och över jul, pga. av risk för kyla i lägenheter och byggkaos över julhelgen. Byggstarten fastlades till feb 2013.

I december beviljades bygglov för terrasserna. Föreningen skrev inte på kontraktet avseende detta bygge under 2012, då man inväntade konstruktionsritningar från WMP.

Renoveringar / Underhåll

Under året har ett antal renoveringar i fastigheten utförts både större och mindre arbeten. Ett av de större var reparation av tak Götgatan 99. Vatten rann ner mot takfot och frös vilket skulle ha kunnat skada fasaden. RV fasad som utfört fasadrenovering uppdrogs att utföra reparation av taket.

eb k

Ny underhållsplan har upprättats av Projektledarhuset för fastigheterna.

OVK besiktning utförd 2012 av Anticimex.

Vattenskador

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

I angränsande yta intill Fjärrvärmecentralen har vi haft en läcka från en lucka mot Götgatan.

Åtgärdades sommaren 2012.

Läcka i gatan utanför Ringvägen 106 framför nedfarten till garaget har ännu ej åtgärdats av Stockholms Stad under 2012. Påtryckningar fortsätter för att få detta åtgärdat innan ytterligare skador på fastigheten uppstår.

Stamspolning

Beslut taget att under 2013 göra en stamspolning i fastigheterna, dock ej på Ringvägen 108, då stambyte är utfört 2010.

Fjärrvärme

Efter installation av fjärrvärme har vi haft problem med att behöva lufta element i vissa lägenheter. För att avhjälpa detta har en så kallad membranavgasare installerats för att ta bort bland annat syret i vattnet.

Fortum som äger leverans av fjärrvärmen till föreningen har ett antal olika avtalsformer för debitering. Föreningen har tecknat Avtal Trygg som rekommenderades som den lämpligaste avtalsformen för oss.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under 2012 varit oförändrade.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 42 MKR, fördelat på 5 lån, varav 1 är rörligt. I november förföll 2 av de större lånen, och med en lyckad omförhandling av räntor och bindningstid, kommer vi under 2013 ha sänkt våra räntor med ca 200 000:-. 1 större lån skall omsättas november 2013.

Deklaration tax 2011 och tax 2012

Föreningen deklarerade 2011 (verksamhetsåret 2010) samt 2012 (verksamhetsåret 2011) som privatbostadsföretag (s k äkta förening). Dessa deklARATIONER godkändes av skatteverket.

Trots detta beslutade skatteverket att ompröva föreningens taxering för de båda verksamhetsåren.

Skatteverket bedömde att föreningen inte uppfyllde kraven för privatbostadsföretag och skall beskattas som s k oäkta förening.

Skattejurist har engagerats, att för föreningens räkning gå igenom allt material och inför överklagan föra föreningens talan.

Föreningen har deklarerat verksamhetsåren 2010 och 2011 som privatbostadsföretag (s k äkta förening), och har för avsikt att deklarerera verksamhetsåret 2012 som privatbostadsföretag.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB t.o.m. 2013-12-31.

ER K

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 541	4 182	3 775	1 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	-900	-386	350	62
Underhållsfond, tkr	802	447		
Genomsnittlig skuldränta, %	3,7	3,7	2	2
Fastighetens belåningsgrad, %	29	29	29	34
Taxeringsvärde, tkr	119 320	118 320	118 320	92 173

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-775 883
årets resultat	-899 697
Totalt	-1 675 580
<i>Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt nedan</i>	
föreslagen avsättning underhållsfond	357 960
i ny räkning överförs	-2 033 540
Totalt	-1 675 580

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

EB K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	4 541 151	4 182 277
Övriga rörelseintäkter		38 576	93 615
Summa nettoomsättning		4 579 727	4 275 892
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-2 589 696	-2 485 728
Övriga externa kostnader	3	-345 055	-202 473
Personalkostnader		-	-1 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-425 528	-422 865
Kostnader av engångskaraktär	4	-585 265	-
Rörelseresultat		634 183	1 163 605
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 415	17 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 573 295	-1 566 555
Resultat efter finansiella poster		-899 697	-385 903
Resultat före skatt		-899 697	-385 903
Årets resultat		-899 697	-385 903

ed^k

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	146 407 737	146 809 616
Inventarier, verktyg och installationer	6	420 662	444 311
		<u>146 828 399</u>	<u>147 253 927</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>146 828 399</u>	<u>147 253 927</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 907	6 806
Övriga fordringar		9 956	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	226 946	194 146
		<u>264 809</u>	<u>201 008</u>
Kassa och bank		<u>6 188 263</u>	<u>1 356 220</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 453 072</u>	<u>1 557 228</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>153 281 471</u>	<u>148 811 155</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		105 029 457	103 787 779
Upplåtelseavgift		2 615 257	2 056 935
Fond för yttre underhåll		802 133	447 133
		<u>108 446 847</u>	<u>106 291 847</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-775 883	-34 980
Årets resultat		-899 697	-385 903
		<u>-1 675 580</u>	<u>-420 883</u>
Summa eget kapital		<u>106 771 267</u>	<u>105 870 964</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 926 660	41 930 219
		<u>41 926 660</u>	<u>41 930 219</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 557	3 281
Leverantörsskulder		594 537	151 364
Skatteskulder		19 720	25 903
Balkongfond		3 279 012	40 500
Övriga skulder	10	113 002	137 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	573 716	651 851
		<u>4 583 544</u>	<u>1 009 972</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>153 281 471</u>	<u>148 811 155</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ej K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-899 697	-385 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 528	422 865
Betald skatt	-474 169	36 962
	-6 183	-3 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-480 352	33 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-63 801	-21 953
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 579 479	-261 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 035 326	-250 199
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insater	1 241 678	
Upplåtelseavgift	558 322	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-292 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 800 000	-292 844
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 283	-31 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 283	-31 300
Årets kassaflöde	4 832 043	-574 343
Likvida medel vid årets början	1 356 220	1 930 563
Likvida medel vid årets slut	6 188 263	1 356 220

esk

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

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

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

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.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	Progressiv, faktor 2
Renovering 2010, fasad, fönster, lås, tvättstuga	3,33-4
Stamrenovering 2010	2
EI 2010	2
Inventarier	20

Antal anställda

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

edk

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror	677 068	622 375
Hyror lokal, ej moms	364 362	587 666
Hyror lokal, moms	1 772 085	1 474 998
Garage och p-platser	129 198	125 000
Årsavgifter	1 415 144	1 194 680
Värmeavgifter	18 702	28 852
Värmeavgifter lokaler	162 948	146 757
Kravavgift	1 650	1 950
Öresutjämning	-6	-1
Summa	4 541 151	4 182 277

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	70 343	61 496
Städ	85 974	109 887
Hissbesiktning	27 004	
Övriga fastighetskostnader	44 381	28 399
Reparationer	287 036	279 081
Reparation hissar	27 693	22 860
El	112 563	177 240
Fjärrvärme	764 700	691 695
Vatten	146 964	139 792
Sophämtning	109 560	111 734
Fastighetsförsäkring	124 072	78 607
Tomträttsavgäld	448 600	448 600
Bredband	24 728	25 328
Kabel-tv	15 168	14 803
Fastighetsskatt	300 910	296 206
Summa	2 589 696	2 485 728

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Revisionsarvode	22 894	15 000
Summa	22 894	15 000

Not 4 Kostnader av engångskaraktär

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Lösen hyresavtal	466 400	0
Tilläggsstaxering verksamhetsåret 2009/2010	118 865	0

Hyresavtal för en bostad har lösts av föreningen till en kostnad av 466 tkr, bostaden kommer upplåtas till bostadsrätt 2013.

För taxeringsåret 2011 gällande verksamhetsåret 2009/2010, blev föreningen på förd ett skattetillägg på 119 tkr efter revision.

ed k

Not 5 Byggnader och mark

<i>Byggnad</i>	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	138 416 975	138 416 975
Utgående anskaffningsvärde	138 416 975	138 416 975
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-306 398	-173 227
Årets avskrivning på byggnad	-135 834	-133 171
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-442 232	-306 398
Utgående redovisat värde på byggnad	137 974 743	138 110 577
 Renovering 2010		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	6 232 663	6 005 849
Årets inköp		226 814
Utgående anskaffningsvärde	6 232 663	6 232 663
Ingående avskrivningar	-209 268	
Årets avskrivning	-209 268	-209 268
Utgående avskrivningar enl plan på renovering 2010	-418 536	-209 268
Utgående redovisat värde på renovering 2010	5 814 127	6 023 395
 Stamrenovering 2010		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 267 526	2 267 526
Utgående anskaffningsvärde	2 267 526	2 267 526
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 348	
Årets avskrivning	-45 348	-45 348
Utgående avskrivningar enl plan på stamrenovering 2010	-90 696	-45 348
Utgående redovisat värde på stamrenovering 2010	2 176 830	2 222 178
 Renovering 2010		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	438 205	438 205
Utgående anskaffningsvärde	438 205	438 205
Ingående avskrivningar	-8 760	
Årets avskrivning	-8 760	-8 760
Utgående avskrivningar enl plan på renovering 2010	-17 520	-8 760
Utgående redovisat värde på renovering 2010	420 685	429 445

Handwritten signature or initials in blue ink.

Renovering 2011

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	26 690	
Årets inköp		26 690
Utgående anskaffningsvärde	26 690	26 690
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 669	
Årets avskrivning	-2 669	-2 669
Utgående avskrivningar enl plan på renovering 2011	-5 338	-2 669
Utgående redovisat värde på renovering 2011	21 352	24 021

Taxeringsvärde	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	56 132 000	55 532 000
Taxeringsvärde mark:	63 188 000	62 788 000
	119 320 000	118 320 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	97 600 000	95 600 000
Lokaler:	21 720 000	22 720 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Mangel samt eldragnig kulvert/garage		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	58 665	19 325
Årets inköp		39 340
Utgående anskaffningsvärde	58 665	58 665
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 463	-7 730
Årets avskrivning	-11 733	-11 733
Utgående avskrivningar enligt plan	-31 196	-19 463
Utgående redovisat värde	27 469	39 202
Installation fjärrvärme		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	417 025	417 025
Utgående anskaffningsvärde	417 025	417 025
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 916	
Årets avskrivning	-11 916	-11 916
Utgående avskrivningar enligt plan	-23 832	-11 916
Utgående redovisat värde	393 193	405 109

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Kabel tv, Com hem	3 805	3 792
Tomträttsavgäld, Stockholms stad	112 150	112 150
Städ, L&T	6 427	9 261
Fastighetsförsäkring, If	98 457	62 536
Bredband, Stokab	6 107	6 407
	226 946	194 146

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	103 787 779	2 056 935	447 133	-34 980	-385 903
Inbetalda insatser	1 241 678				
Inbetalda upplåtelseavgifter		558 322			
Överföring till underhållsfond			355 000		
Balanseras i ny räkning				-740 903	385 903
Årets resultat					-899 697
Belopp vid årets utgång	105 029 457	2 615 257	802 133	-775 883	-899 697

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl: låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
SBAB	4,10	2013-11-08	-	11 978 668
SBAB	3,56	2014-08-22	-	5 994 720
SBAB	2,86	2014-09-04	-	10 980 446
SBAB	2,92	2015-09-04	-	10 980 446
SBAB	3,12	Rörligt	3 557	1 995 937
Totalt			3 557	41 930 217

Not 10 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld	113 002	137 073
Balkongfond	3 279 012	40 500
	3 392 014	177 573

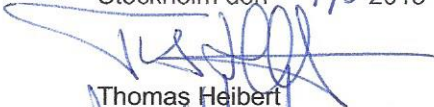
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	403 074	520 905
Fortum el december		16 795
Fortum värme nov-dec	139 609	81 246
Sita december	2 157	2 814
Visma november-december		13 557
Beräknat revisionsarvode	15 000	6 404
Swedbank okt-dec		388
Stockholm Vatten dec	4 860	4 224
El december	9 016	
Telia dec		5 518
	573 716	651 851

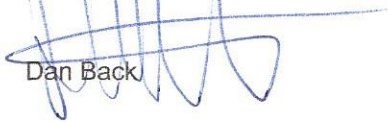
K
EJ

Underskrifter

Stockholm den 14/5 2013

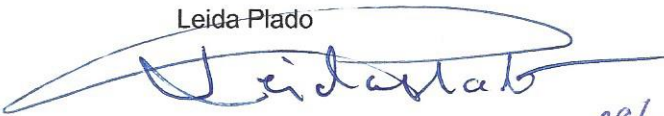


Thomas Heibert

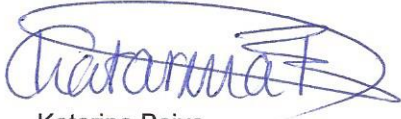


Dan Back

Leida Plado



Vår revisionsberättelse har lämnats 28/5 2013 och den avviker från standardutformningen.



Katarina Boive
Godkänd revisor



Ellinor Björkeheim



Katrin Skogberg Wiren



Susanne Anderson



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 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända 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 våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på vad styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen angående föreningens inkomstskattemässiga status.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kroken 24/7 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

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

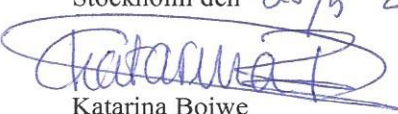
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 25/5 2013


Katarina Boiwe

Godkänd revisor


Gert Abelt

Intern revisor