

Årsredovisning för
Brf Kroken 24/7

769605-0850

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials:
A, R, GN
B, OA, MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 avser att för beskattningsåret 2017 deklarerar som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 50 (4 237 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 stycken (332 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, vilka dock har sagts upp inför 2018.

Den totala bostadsytan är 4 569 kvm samt 1 251 kvm lokalyta. Totalt 5 820 kvm.

Fördelning:			Fördelning:		
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	8	805	4 rok	1	102
5 rok	5	694	5 rok	0	0
Totalt	50	4237		4	332
Lokaler	9	1251			
Lager/förråd	4				
Kopplingsrum	1				

Under 2017 såldes en hyresrätt (4 r o k, 99 kvm) av föreningen, som därmed blev bostadsrätt.

Bostadsytan totalt sett är utökad med 56 kvm (efter areamätning som utfördes maj 2014). Fördelning av nya andelstal kommer att ändras för befintliga uppmätta lgh och i samband med att vindarna har upplåtits till bostadsrätter.

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.

Ja K GV
A B O A MM

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- 2010 Fasad
- 2010 Fönster
- 2010 Lås
- 2010 Tvättstuga
- 2010 Stamar bytt i Ringvägen 108
- 2010 El bytt i Ringvägen 108
- 2013 Balkonger
- 2014 Pumpstation, Götgatan 99:an

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av Clearwater. Under 2018 kommer den tekniska förvaltningen att tas över av Storholmen AB, och då utökas till att även inkludera fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-08-31.
Föreningens stadgar uppdaterades efter stämmobeslut 2 juni 2015, att avgift kan tas ut vid andrahandsuthyrning av medlem, registrerades hos Bolagsverket 2015-10-07.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-31
Extra föreningsstämmor hölls den 2017-05-31 samt 2017-10-12 för att besluta ang. byggnation av lägenhetsförråd i källaren.

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. Avgiften är fastställd till ett årligt belopp om 10 procent av prisbasbeloppet, oavsett storlek på lgh.

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 Azets Insight 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 (2017-05-31) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olof Ander	Ledamot
Ellinor Björkeheim	Ledamot
Dan Back	Ledamot
Torbjörn Ström	Ledamot
Mats Hulth	Ledamot
Caroline Åslund	Ledamot
Göran Norén	Ledamot
Torbjörn Andersson	Suppleant
Katrin Skogberg Wirén	Suppleant
Eva Lengquist	Suppleant

- Den 17:e oktober avgick Ellinor Björkeheim och Dan Back ur styrelsen.

Handwritten signatures and initials:
fa k gw
u R OA mmm

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 16 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter
Katarina Boive, extern revisor
Gert Abelt, intern revisor
Jan Bergstrand, suppleant

Valberedning
Carl Malmgren (sammankallande)
André Skogberg
Jan Sture Bjurler
Alexander Smdovic
Peder Larsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 29 776 716 kronor, och fördelas på 3 lån. Under året löstes lån om 6 miljoner kronor. Samtliga lån är omsatta med rörlig ränta om 3-mån, vilket kommer att utvärderas under 2018 för att binda delar av lånen.

Deklaration för beskattningsår 2017

I och med att Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 mars 2017 avslog SKV:s överklagande om huruvida föreningen är en skattefri förening, och lät meddela att Kammarrättens avgörande står fast, står det klart att föreningen är ett Privatbostadsföretag. Föreningen lämnar en deklARATION såsom för en skattefri bostadsförening för beskattningsåret 2017.

Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Under 2018 kommer det att utföras ett antal större renoveringsarbeten (tak, hisskorgar, trapphus, säkerhetsdörrar), som kommer att belasta 2018 års resultaträkning negativt. Dessa arbeten kommer att finansieras av köpeskillingen från vindslägenheterna, och kommer således inte att föranleda behov av någon extra finansiering / lån för föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 31 maj 2017 en ytterligare suppleant, i övrigt samma sammansättning som tidigare.

Den 17:e oktober avgick två ordinarie ledamöter (Ellinor Björkeheim och Dan Back)

Lokalhyresgäster

Föreningen fick en ny lokalhyresgäst i Café Vero den 1 april 2017 (vilka tog över Kaffemaskinens tidigare lokaler).

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "SK", "GV", "MA", "JA", and "OA".

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.

Under året har beslut tagits att säga upp garagehyresgästerna (11 st) för att istället använda garageytan för att få större lägenhetsförråd i och med flytten av förråd från vinden till källaren.

Vindarna

Efter att bygglov för vindarna blivit klart i mars 2017 skickades en upphandling ut i maj 2017. I augusti 2017 stod det klart att BF Stambytesentreprenad AB vunnit upphandlingen och köper råvindarna. Projektet påbörjades i oktober då lägenhetsförråd började byggas i källaren, och fortsätter i januari och framåt med arbeten för att färdigställa vindarna till bostäder. Bostäderna på vinden kommer att stå klara i början av 2019.

I samband med vindsbygget kommer BF även att för föreningens räkning renovera tak, hisskorgar samt installera säkerhetsdörrar i alla trappuppgångar.

Renoveringar / Underhåll

Garantibesiktning

1. Fasadbesiktning efter slutfört arbete på gatu- och gårdssidan efter fem år. De flesta anmärkningar åtgärdades 2017, återstående kommer att åtgärdas under 2018.
2. Fönsterbesiktning, fönstermålning av ytterbåge på samtliga fönster på gatu- och gårdssidan utvändigt. De flesta anmärkningar åtgärdades 2017, återstående kommer att åtgärdas under 2018.
3. Garantibesiktning av Balkonger kommer att genomföras enligt ABT 06 7 kap 2 paragraf under våren 2018. Totalt har föreningen 33 st byggda balkonger, varav 2 st är byggda till hyresgäster som tackade ja till balkong mot högre hyra.

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, och projektet kommer att tas upp igen under sena delen av 2018.

Stamspolning

Stamspolning utfördes under 2016 i samtliga trapphus och kommer att följas av stamfilmning i 2018.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	79	79
Tillkommande medlemmar	6	12
Avgående medlemmar	-2	-12
Summa	83	79

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 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 452	4 473	4 531	4 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-996	-219	-347	-586
Soliditet, %	79	76	76	74
Kassalikviditet, %	344	746	864	623
Underhållsfond, tkr	2 670	2 255	1 876	1 518
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 196	8 662	8 668	8 677
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,83	0,87	3,20
Taxeringsvärde, tkr	138 102	138 102	126 491	126 491

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

AK
GV
WJA
mms

Förändringar i 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	2 255 486	-4 321 881	-218 912	116 479 408
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			414 306			414 306
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-633 217	218 912	-414 305
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 322 307	3 537 693				8 860 000
Årets resultat					-995 573	-995 574
Belopp vid årets utgång	115 679 464	11 945 250	2 669 792	-4 955 098	-995 573	124 343 835

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-4 955 098
årets resultat	-995 573
Totalt	-5 950 671
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	414 306
	-6 364 977
Totalt	-5 950 671

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

fa k gw
WA OA WMA
L

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 451 970	4 473 484
Summa rörelseintäkter		4 451 970	4 473 484
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 384 179	-3 218 346
Övriga externa kostnader		-728 638	-234 961
Personalkostnader		-98 627	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-1 005 944	-1 000 205
Summa rörelsekostnad		-5 217 388	-4 453 512
Rörelseresultat		-765 418	19 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 381	57 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 536	-296 858
Summa finansiella poster		-230 155	-238 884
Resultat efter finansiella poster		-995 573	-218 912
Resultat före skatt		-995 573	-218 912
Årets resultat		-995 573	-218 912

Ja K GV
WPA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	142 495 286	143 475 617
Inventarier, verktyg och installationer	5	477 921	446 140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 927 338	627 428
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>145 900 545</u>	<u>144 549 185</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 900 545</u>	<u>144 549 185</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		124 812	11 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		518 083	425 999
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>642 895</u>	<u>437 006</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 926 952	8 505 702
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>10 926 952</u>	<u>8 505 702</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 569 847</u>	<u>8 942 708</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>157 470 392</u>	<u>153 491 893</u>

W
fa K
GN
O A
MMA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 679 464	110 357 157
Upplåtelseavgift		11 945 250	8 407 557
Fond för yttre underhåll		2 669 792	2 255 486
<i>Summa bundet eget kapital</i>		130 294 506	121 020 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 955 098	-4 321 881
Årets resultat		-995 573	-218 912
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 950 671	-4 540 793
Summa eget kapital		124 343 835	116 479 407
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	79 098	61 100
<i>Summa avsättningar</i>		79 098	61 100
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 687 097	35 752 397
<i>Summa långfristiga skulder</i>		29 687 097	35 752 397
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	89 619	89 619
Förskott från kunder		159 000	159 000
Leverantörsskulder		2 344 173	185 424
Skatteskulder		49 026	36 820
Övriga skulder		21 675	112 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		696 869	615 524
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 360 362	1 198 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 470 392	153 491 893

SA K GN
MBA
GA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-765 418	19 973
Erhållna räntor	58 381	57 974
Erlagda räntor	-288 536	-296 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 005 945	1 000 204
	<u>10 372</u>	<u>781 293</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 372	781 293
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-205 889	36 114
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	2 161 374	163 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 965 857	981 147
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-57 395	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 299 910	-627 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 357 305	-627 428
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-6 065 300	-24 686
Balkongfond	17 998	
Inbetalda insatser	2 650 000	18 600
Upplåtelse bostadsrätt	6 210 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 812 698	-6 086
Årets kassaflöde	2 421 250	347 633
Likvida medel vid årets början	8 505 702	8 158 069
Likvida medel vid årets slut	10 926 952	8 505 702

SA K GV
 U OA WAA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	382 284	489 492
Hyror lokal, moms	2 081 336	2 019 218
Hyror lokal	173 023	174 512
Garage och p-platser	98 496	113 886
Årsavgifter	1 533 171	1 499 375
Balkong/ uteplats	3 204	3 204
Årsavgifter övriga objekt	4 480	-
Värmeavgift	8 552	8 552
Värmeavgift, moms	164 696	164 588
Kravavgift	840	660
Öresutjämning	-2	-3
Underhållsfond balkong	1 290	-
Övriga intäkter	600	-
Summa	4 451 970	4 473 484

fa k gv
vi B OA WA

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	95 896	137 471
Städ	79 406	83 121
Hissbesiktning	5 973	3 656
Övriga fastighetskostnader	35 141	31 946
Reparationer	463 590	274 249
Reparation hissar	58 068	29 061
Reparation byggnad	82 684	210 464
Reparation lägenhet	9 538	-
El	107 715	99 100
Fjärrvärme	773 123	758 081
Vatten	130 765	85 903
Sophämtning	105 679	93 426
Fastighetsförsäkring	356 823	416 125
Tomträttsavgäld	701 400	620 400
Bredband	24 728	24 728
Kabel-Tv	15 620	15 122
Fastighetsskatt	338 030	335 493
Summa	3 384 179	3 218 346

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	147 781 972	147 808 662
Omklassificeringar		-26 690
	147 781 972	147 781 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 306 355	-3 339 370
Omklassificeringar		13 345
- Årets avskrivning enligt plan	-980 331	-980 331
	-5 286 686	-4 306 356
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	142 495 286	143 475 616

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsbeteckningar Kroken 7 och Kroken 24		
Taxeringsvärde byggnad:	60 282 000	60 282 000
Taxeringsvärde mark:	77 820 000	77 820 000
	138 102 000	138 102 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	111 400 000	111 400 000
Lokaler:	26 702 000	26 702 000
	138 102 000	138 102 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	608 183	581 493
- Nyanskaffningar	57 395	26 690
Utgående anskaffningsvärde	665 578	608 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-162 043	-142 169
- Årets avskrivning enligt plan	-25 614	-19 874
Utgående avskrivningar enligt plan	-187 657	-162 043
Utgående redovisat värde	477 921	446 140

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	627 428	
- Årets anskaffning	2 299 910	627 428
- Årets aktivering		
Summa	2 927 338	627 428

Not 7 Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Balkongfond	79 098	61 100
	79 098	61 100

Medlemmarnas balkonger är finansierade av medlemmarna själva. Under balkonguppförandet bokfördes insättningarna som en avsättning. Detta har reglerats under 2015. Utgående saldo per 2016-12-31 avser medlemmarnas årliga avsättning av årsavgifterna till balkongernas beräknade framtida underhåll.

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SBAB	0,71	2018-09-05	45 848	10 938 930	10 970 374
SBAB	0,71	2018-09-05	45 848	10 938 930	10 970 374
SBAB	0,71	2018-11-12	-	7 898 856	11 921 481
SBAB	-		-	-	1 979 787
Totalt			91 696	29 776 716	35 842 016

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
Summa ställda säkerheter	47 000 000	47 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "JOHANNA" and initials "SA K" and "GN".

Underskrifter

2018 - 05 - 02



Olof Ander



Torbjörn Ström



Caroline Åslund



Mats Hulth



Göran Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 11



Katarina Boive
Auktoriserad revisor



Gert Abelt
Intern revisor

MA

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 2017.

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 2017 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 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 vårt uttalande med reservation respektive 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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Intern revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2017 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

11/5 2018



Katarina Boiwe

Auktoriserad revisor



Gert Abelt

Intern revisor