

Årsredovisning 2019

BRF KROKEN 24/7
769605-0850

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 1912, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Kroken 7 och Kroken 24. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If. Föreningen bildades 2009.

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 12 hyreslokaler om totalt 1 280 kvm, varav; 9 lokaler, 2 lagerutrymmen och 1 kopplingsrum.

Den totala bostadsytan är 5 379 kvm samt 1 280 kvm lokalyta. Totalt 6 659 kvm.

Bostadsrätter	Antal	Kvm	Hyresrätter	Antal	Kvm
1 r o k	5	228	1 r o k	0	0
2 r o k	13	775	2 r o k	1	50
3 r o k	19	1735	3 r o k	2	180
4 r o k	13	1247	4 r o k	1	102
5 r o k	8	1062	5 r o k	0	0
Totalt	58	5047		4	332

Lokaler	9	1280
Lager/förråd	2	
Kopplingsrum	1	

Styrelse, valberedning och revisorer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen

Gert Abelt	Ledamot, Ordförande
Torbjörn Ström	Ledamot, Sekreterare
Eva Lengquist	Ledamot, Kassör (avgick 2020-03-31)
Göran Norén	Ledamot, Fastighetsansvarig



Katrin Skogberg Wirén	Ledamot
Carl Tofft	Ledamot
Magnus Nyholm	Ledamot
Monika Lenkmann	Suppleant
Peter Svensson	Suppleant
Jan-Sture Bjurler	Suppleant

Valberedning

Carl Malmgren, Karin Abelt och Andre Skogberg.

Revisorer

Ellinor Björkeheim	Internrevisor
Jan Bergstrand	Revisorsuppleant
Katarina Boiwe	Extern revisor

Firmateckning

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen har en teknisk underhållsplan upprättad 2018, som utvärderas och uppdateras varje år.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten uppfördes 1912. Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929. Värdeår är 1947 (Kroken 7) samt 1982 (Kroken 24).

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
2018	Källarförråd byggda



- 2018 Hissrenovering
- 2018 Renovering av hyresgästers badrum

Planerade underhåll och investeringar

- 2020 Trapphus
- 2020 Fiber-internet
- 2020 Tilluft/ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförvaltning, Teknisk Förvaltning Storholmen AB

Kommentar till årets negativa resultat till följd av vindsprojektet

Föreningen har under verksamhetsåret 2018 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.

De negativa resultat som uppvisas 2018 och 2019 har sin bakgrund i de renoverings- och underhållsarbeten som finansierats med detta kapitaltillskott, 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). Större delen av renoveringarna betalades under 2019, därav årets stora negativa resultat, som dock endast är bokföringsmässig - föreningen har fortsatt en mycket god likviditet och soliditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. Under 2020 planeras Internetabonnemang via fiber att bakas in i avgiften, dock utan att den höjs.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 24 637 175 kronor, och fördelas på 3 lån. Ca 40% av lånen är rörliga, ca 40% bundna på 5 år, och resterande 20% bundna på 10 år.

Deklaration för beskattningsår 2019

Föreningen lämnar en deklARATION såsom för en äkta bostadsförening för beskattningsåret 2019.

Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 377 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2020.



Förändringar i sammansättning och avtal

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 28 maj 2019 tre ytterligare ledamöter, en ny suppleant, samtidigt som två ledamöter 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

Inflyttningen till vindarna som byggts om till lägenheter fortsatte allt eftersom att lägenheterna stod klara och vid början av 2020 är alla lägenheter sålda och inflyttade.

Renoveringar / Underhåll

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

Trapphus

Under 2020 kommer föreningens trapphus att renoveras, vilket bekostas av intäkter från vindsbygget. En projektledare tillsattes under senhösten 2019, samtidigt som färgkulörer fastställdes, och arbetet beräknas starta under våren när upphandling av leverantör är klar.

Bergvärme

Föreningen hade planerat att installera bergvärme, för att minska uppvärmningskostnaderna. Detta projekt har dock varit tvunget att läggas på is, då borttillstånd inte beviljats pga detaljplaner som involverar försvaret. Vi avvaktar därmed och kommer under de kommande åren bevaka detaljplanerna för att se om något ändras.

Fiber

1 GB (upp & nedströms) fiber från Stockholms Stadsnät kommer att installeras under feb-april 2020, och bakas in i medlemsavgiften (utan att den höjs).

Tilluft/frånluft/ventilation

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

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.

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 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 952 008	4 592 101	4 451 970	4 473 484
Resultat efter fin. poster	-1 331 252	-2 955 371	-995 573	-218 912
Soliditet, %	84	83	79	76
Yttre fond	2 163 825	3 084 098	2 669 792	2 255 486
Taxeringsvärde	208 785 000	138 102 000	138 102 000	138 102 000
Bostadsyta, kvm	5 379	4 569	4 569	4 569
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	363	409	371	362
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 580	5 413	6 517	7 845
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	1,03	0,88	0,83
Belåningsgrad, %	17,14	17,07	20,90	24,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	134 164 990	-	-	134 164 990
Upplåtelseavgifter	14 659 724	-	3 522 164	18 181 888
Fond, yttre underhåll	3 084 098	-	-920 273	2 163 825
Balanserat resultat	-6 364 977	-2 955 371	920 273	-8 400 075
Årets resultat	-2 955 371	2 955 371	-1 331 252	-1 331 252
Eget kapital	142 588 464	0	2 190 912	144 779 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 400 075
Årets resultat	<u>-1 331 252</u>
Totalt	-9 731 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	626 355
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 652
Balanseras i ny räkning	<u>-10 305 030</u>
	-9 731 327

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 952 008	4 592 101
Rörelseintäkter		1 607	92 424
Summa rörelseintäkter		4 953 615	4 684 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 435 659	-5 617 901
Övriga externa kostnader	8	-385 546	-651 283
Personalkostnader	9	-21 207	-119 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 178 700	-1 011 684
Summa rörelsekostnader		-6 021 112	-7 400 637
Rörelseresultat		-1 067 498	-2 716 112
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		30 123	42 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 878	-282 190
Summa finansiella poster		-263 754	-239 259
Resultat efter finansiella poster		-1 331 252	-2 955 371
Årets resultat		-1 331 252	-2 955 371

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	143 727 760	144 875 140
Maskiner och inventarier	12	415 248	446 568
Pågående projekt		12 953 209	12 028 440
Summa materiella anläggningstillgångar		157 096 217	157 350 149
Summa anläggningstillgångar		157 096 217	157 350 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		621 580	337 784
Övriga fordringar	13	533 173	196 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	475 661	470 578
Summa kortfristiga fordringar		1 630 414	1 005 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 806 129	13 535 023
Summa kassa och bank		12 806 129	13 535 023
Summa omsättningstillgångar		14 436 543	14 540 097
Summa tillgångar		171 532 760	171 890 246

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 346 878	148 824 714
Fond för yttre underhåll		2 163 825	3 084 098
Summa bundet eget kapital		154 510 703	151 908 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 400 075	-6 364 977
Årets resultat		-1 331 252	-2 955 371
Summa fritt eget kapital		-9 731 327	-9 320 348
Summa eget kapital		144 779 376	142 588 464
Avsättningar			
Avsättningar		116 596	98 596
Summa avsättningar		116 596	98 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 547 556	24 642 881
Övriga långfristiga skulder		159 000	159 000
Summa långfristiga skulder		24 706 556	24 801 881
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		89 619	89 619
Leverantörsskulder		1 021 414	3 508 018
Skatteskulder		34 378	13 141
Övriga kortfristiga skulder		116 852	119 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	667 970	671 526
Summa kortfristiga skulder		1 930 232	4 401 305
Summa eget kapital och skulder		171 532 760	171 890 246

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	13 535 023	10 926 952
Resultat efter finansiella poster	-1 331 252	-2 955 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 178 700	1 011 684
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-152 552	-1 943 688
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-625 340	-362 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 471 073	1 199 943
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 248 964	-1 105 924
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-924 769	-12 461 287
Kassaflöde från investeringar	-924 769	-12 461 287
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 540 164	21 219 498
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-95 325	-5 044 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 444 839	16 175 282
Årets kassaflöde	-728 894	2 608 071
Likvida medel vid årets slut	12 806 129	13 535 023

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 1 377 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.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	376 859	240 326
Hysesintäkter, lokaler	2 568 033	2 452 282
Hysesintäkter, p-platser	0	16 416
Årsavgifter, bostäder	1 833 972	1 694 026
Övriga intäkter	171 547	278 271
Övriga årsavgifter	3 204	3 204
Summa	4 953 615	4 684 525



Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	65 663	13 560
Fastighetsskötsel	312 691	115 871
Städning	77 759	75 496
Trädgårdsarbete	6 764	0
Övrigt	103 077	14 186
Summa	565 955	219 113

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	861 207	1 480 284
Summa	861 207	1 480 284

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Trapphusprojektet	14 929	0
Hyreslägenheter	27 148	0
Lokalhyresgäster	10 575	0
Vindsprojektet	0	23 813
Övrigt	0	1 310 766
Summa	52 652	1 334 579

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	158 827	153 954
Sophämtning	87 657	90 126
Uppvärmning	818 956	774 055
Vatten	124 468	136 905
Summa	1 189 908	1 155 040

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	24 516	24 428
Fastighetsförsäkringar	381 459	357 764
Fastighetsskatt	375 224	339 218
Kabel-TV	7 892	6 075
Självrisker	275 448	0
Tomträttsavgälder	701 400	701 400
Summa	1 765 938	1 428 885

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	12 961	3 312
Juridiska kostnader	60 524	6 314
Kameral förvaltning	86 631	82 679
Konsultkostnader	9 688	332 485
Revisionsarvoden	20 328	18 230
Styrelsearvoden	74 572	0
Övriga förvaltningskostnader	120 842	208 264
Summa	385 546	651 283

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	0	91 514
Sociala avgifter	21 207	28 255
Summa	21 207	119 769

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	293 871	281 661
Övriga räntekostnader	7	529
Summa	293 878	282 190

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151 142 157	147 781 972
Årets inköp	0	3 360 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 142 157	151 142 157
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 267 017	-5 286 686
Årets avskrivning	-1 147 380	-980 331
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 414 397	-6 267 017
Utgående restvärde enligt plan	143 727 760	144 875 140

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 619 000	60 282 000
Taxeringsvärde mark	127 166 000	77 820 000
Summa	208 785 000	138 102 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	665 578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	665 578	665 578
Ingående ackumulerad avskrivning	-219 010	-187 657
Avskrivningar	-31 320	-31 353
Utgående ackumulerad avskrivning	-250 330	-219 010
Utgående restvärde enligt plan	415 248	446 568

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	195 862	196 713
Övriga fordringar	337 311	0
Summa	533 173	196 713

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	6 129	6 129
Fastighetsskötsel	527	0
Försäkringspremier	254 484	0
Förvaltning	20 964	20 462
Kabel-TV	1 982	1 951
Städning	6 536	6 891
Tomträtt	175 350	175 350
Vatten	0	369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 690	259 426
Summa	475 661	470 578

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-01-03	1,25 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2019-03-05	0,53 %		9 732 500
Stadshypotek	2028-01-03	2,23 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2021-03-05	0,74 %	9 637 175	
Summa			24 637 175	24 732 500

Varav amorteras inom 12 månader 89 619

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	6 219	11 687
Förutbetalda avgifter/hyror	510 435	556 865
Uppvärmning	112 914	98 229
Utgiftsräntor	4 552	3 725
Vatten	23 439	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 411	1 020
Summa	667 970	671 526

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	47 000 000	47 000 000
Summa	47 000 000	47 000 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Corona pandemin påverkar våra lokalhyresgäster. Några av våra dessa har fått anstånd med hyra under två månader i väntan på besked från Regering och myndigheter hur vi som hyresvärd skall hantera dessa. Regeringsbeslutet fattades 2020-04-16 och innebär följande: Stödet innebär att den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni i dessa utsatta branscher kommer att kunna söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Kompensationen ges med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, det vill säga själva rabatten, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran.

Tre (3) lokalhyresgäster har hittills formellt inkommit med förfrågan till Styrelsen där vi kommer att reducera hyran enligt ovan och Styrelsen kommer att söka kompensation från Länsstyrelsen. Exklusive mervärdesskatt innebär detta minskade hyresintäkter på 30 042 kr. Styrelsen har fattat beslutet dels på en riskbedömning att vi vill behålla dessa skötsamma hyresgäster samt dels att vara en del av det samhälleliga ansvaret i dessa svåra tider för näringsidkare.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Gert Abelt
Ledamot, Ordförande

Göran Norén
Ledamot, Fastighetsansvarig

Torbjörn Ström
Ledamot, Sekreterare

Katrín Skogberg Wirén
Ledamot

Magnus Nyholm
Ledamot

Carl Tofft
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Ellinor Björkeheim
Internrevisor

Verification

Transaction ID	B16YcqGil-B1RFc9MiU
Document	Brf Kroken 24_7 - Ej undertecknad årsredovisning 2019.pdf
Pages	17
Sent by	Katarina Boiwe

Signing parties

Torbjörn Ström	torbjorn@kroken247.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Magnus Nyholm	magnus@kroken247.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Gert Abelt	gert@kroken247.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Katrin Skogberg Wirén	katrin@kroken247.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Carl Tofft	carl.tofft@nexiko.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Göran Norén	gorannoren@hotmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Ellinor Björkeheim	ellinor.bjorkeheim@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Katarina Boiwe	katarina.boiwe@folkessonab.se	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to magnus@kroken247.se

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to torbjorn@kroken247.se

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to gorannoren@hotmail.com

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to katrin@kroken247.se

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to carl.tofft@nexiko.com

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to katarina.boiwe@folkessonab.se

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to ellinor.bjorkeheim@gmail.com

2020-05-20 14:02:24 CEST,

E-mail invitation sent to gert@kroken247.se

2020-05-20 14:02:24 CEST,

Clicked invitation link Gert Abelt

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 14:07:14 CEST,IP address: 95.199.1.40



Document viewed by Gert Abelt

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 14:07:14 CEST,IP address: 95.199.1.40

Document signed by GERT ABELT

Birth date: 1949/01/25,2020-05-20 14:09:13 CEST,

Clicked invitation link Torbjörn Ström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 14:11:32 CEST,IP address: 178.16.216.129

Document viewed by Torbjörn Ström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 14:11:32 CEST,IP address: 178.16.216.129

Document signed by Torbjörn Ström

Birth date: 1976/09/26,2020-05-20 14:12:12 CEST,

Clicked invitation link Carl Tofft

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_4) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Safari/605.1.15,2020-05-20 17:12:18 CEST,IP address: 178.16.216.48

Document viewed by Carl Tofft

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_4) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Safari/605.1.15,2020-05-20 17:12:19 CEST,IP address: 178.16.216.48

Document signed by Carl Tofft

Birth date: 1969/05/08,2020-05-20 17:12:59 CEST,

Clicked invitation link Göran Norén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SAMSUNG SM-G930F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/11.2 Chrome/75.0.3770.143 Mobile Safari/537.36,2020-05-20 17:13:26 CEST,IP address: 193.15.251.214

Document viewed by Göran Norén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SAMSUNG SM-G930F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/11.2 Chrome/75.0.3770.143 Mobile Safari/537.36,2020-05-20 17:13:27 CEST,IP address: 193.15.251.214

Document signed by GÖRAN NORÉN

Birth date: 1962/03/20,2020-05-20 17:14:26 CEST,

Clicked invitation link Magnus Nyholm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 20:55:32 CEST,IP address: 188.151.146.38

Document viewed by Magnus Nyholm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 20:55:33 CEST,IP address: 188.151.146.38

Document signed by Lars Magnus Nyholm

Birth date: 1966/01/10,2020-05-20 20:56:37 CEST,

Clicked invitation link Katrin Skogberg Wirén

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-21 12:32:53 CEST,IP address: 94.234.38.107

Document viewed by Katrin Skogberg Wirén

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-21 12:32:54 CEST,IP address: 94.234.38.107

Document signed by KATRIN SKOGBERG WIRÉN

Birth date: 1973/04/17,2020-05-21 12:33:46 CEST,



Clicked invitation link Katarina Boive

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-21 15:29:20 CEST,IP address: 62.20.76.12

Document viewed by Katarina Boive

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-21 15:29:21 CEST,IP address: 62.20.76.12

Document signed by KATARINA BOIVE

Birth date: 1972/07/20,2020-05-21 15:30:15 CEST,

Clicked invitation link Ellinor Björkeheim

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-21 19:07:43 CEST,IP address: 94.255.131.188

Document viewed by Ellinor Björkeheim

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-21 19:07:43 CEST,IP address: 94.255.131.188

Document signed by ELLINOR BJÖRKEHEIM

Birth date: 1957/07/20,2020-05-21 19:08:36 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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. Risken 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.

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 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 2019 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 ersättningskyldighet 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

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Ellinor Björkeheim
Intern revisor

Verification

Transaction ID	HJCE-bVoL-HJeRVZZNo8
Document	RB Brf Kroken 2019.pdf
Pages	4
Sent by	Katarina Boiwe

Signing parties

Ellinor Björkeheim	ellinor.bjorkeheim@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Katarina Boiwe	katarina.boiwe@folkessonab.se	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to katarina.boiwe@folkessonab.se

2020-05-21 15:28:33 CEST,

E-mail invitation sent to ellinor.bjorkeheim@gmail.com

2020-05-21 15:28:33 CEST,

Clicked invitation link Katarina Boiwe

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-21 15:30:30 CEST,IP address: 62.20.76.12

Document viewed by Katarina Boiwe

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-21 15:30:30 CEST,IP address: 62.20.76.12

Document signed by KATARINA BOIWE

Birth date: 1972/07/20,2020-05-21 15:30:53 CEST,

Clicked invitation link Ellinor Björkeheim

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-21 17:45:55 CEST,IP address: 94.255.131.188

Document viewed by Ellinor Björkeheim

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-21 17:45:56 CEST,IP address: 94.255.131.188

Document signed by ELLINOR BJÖRKEHEIM

Birth date: 1957/07/20,2020-05-21 17:47:06 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

