

Årsredovisning för
Brf Kroken 24/7
769605-0850
Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2009. 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 45 (3 753 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 8 (668 kvm) lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 10 lokaler, 4 lagerutrymmen och 2 kopplingsrum, vilka alla varit uthyrda under året. Till byggnaderna hör också 10 stycken garageplatser som från årsskiftet 2009/2010 administreras av föreningen själv och hyrs nu endast ut till föreningens medlemmar. En av tandläkarpraktikerna har i början av 2010 upphört och ändrats till bostad och överlåtits med bostadsrätt.

Den totala bostadsytan är 4 421 kvm samt 1 381 kvm lokalyta. Totalt 5 802 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök
- 20 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

45 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett samt en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

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

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
Jan-Sture Bjurler
Ellinor Björkeheim
Sam Litzing
Kaj Molin
Peter Tilder

Suppleanter
Conny Emretzon
Hans Johansson

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt utöver detta ett stort antal arbetsgruppsmöten.
- Ny styrelse finns registrerad efter räkenskapsårets utgång, 2010-06-16.

Revisorer
Carl Gustav Malmgren, intern revisor
Katarina Boive, extern revisor

Revisorssuppleant
Birgitta Olmedo Tuominen

Väsentliga händelser under året

Vid köpstämman 2009-04-28 togs med majoritet beslutet att förvärva fastigheterna Kroken 24 och Kroken 7.

Efter ett mycket omfattande och långdraget ombildningsarbete kunde fastigheterna tillträdas 2009-08-27.

Efter tillträdet noterades sättningsskador i källartrappan från gården på Götgatan 99/Ringvägen 104. Efter förhandlingar med Familjebostäder har dessa bekostats och åtgärdats av Familjebostäder.

Under verksamhetsåret 2009 har mycket arbete lagts ner inför de stora renoveringsprojekten såsom fasad- och fönsterrenovering, yttre skydd, stambyte och uppgradering av el på Ringvägen 108 samt förhandlingar med Familjebostäder och värmeleverantören beträffande separering av fjärrvärme.

En hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2009
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2009.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 272 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Inkomstskatt
Föreningen anser sig själva skattemässigt vara ett privatbostadsföretag, då det är första året med verksamhet har Skatteverket ännu inte tagit ställning till detta. Brf Kroken 24/7 betalar för närvarande 26,3% i inkomstskatt på kapitalinkomster.

Budget för nästa år
Ingen höjning planeras av årsavgifterna under 2010.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB t.o.m. 2011-12-31.

Ekonomisk översikt

	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	62
Genomsnittlig skuldränta, %	1,6
Fastighetens belåningsgrad, %	34
Taxeringsvärde, tkr	92 173

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
årets resultat	61 234
Totalt	61 234
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	92 173
i ny räkning överförs	-30 939
Totalt	61 234

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning		
Årsavgifter och hyror	1	1 371 317
Övriga rörelseintäkter		2 358
Summa nettoomsättning		<u>1 373 675</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Fastighetskostnader	2	-820 603
Övriga externa kostnader	3	-184 547
Personalkostnader		-1 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-46 532
Rörelseresultat		<u>320 946</u>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 609
Resultat efter finansiella poster		<u>61 907</u>
Resultat före skatt		<u>61 907</u>
Skatt på årets resultat		-673
Årets resultat		<u>61 234</u>

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4	138 374 308
Inventarier, verktyg och installationer	5	15 460
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		11 462
		<u>138 401 230</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>138 401 230</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	162 393
		<u>163 720</u>
Kassa och bank		12 871 179
Summa omsättningstillgångar		<u>13 034 899</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>151 436 129</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	7	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		101 304 423
Upplåtelseavgift		2 040 560
		<u>103 344 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		61 234
		<u>61 234</u>
Summa eget kapital		<u>103 406 217</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8	
Övriga skulder till kreditinstitut		47 000 000
		<u>47 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		167 883
Skatteskulder		673
Övriga skulder		97 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	763 939
		<u>1 029 912</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>151 436 129</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar 47 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

K

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta
Fastighetens belåningsgrad

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
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
Inventarier, verktyg och installationer	20

Antal anställda

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

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

2009-01-01-
2009-12-31

Hyror	560 255
Hyror lokal	498 718
Årsavgifter	253 164
Värmeavgifter	59 180
Summa	1 371 317

Not 2 Fastighetskostnader

2009-01-01-
2009-12-31

Fastighetsskötsel	14 878
Städ	24 340
Hissbesiktning	3 250
Övriga fastighetskostnader	14 840
Reparationer	124 852
Reparation hissar	8 065
El	33 735
Fjärrvärme	259 304
Vatten	33 779
Sophämtning	29 343
Fastighetsförsäkring	20 111
Tomträttsavgäld	154 518
Kabel-tv	4 331
Fastighetsskatt	95 257
Summa	820 603

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

2009-01-01-
2009-12-31

Revisionsarvode	10 000
Summa	10 000

Not 4 Byggnader och mark

Byggnad	2009-12-31
Anskaffningsvärde	
Årets inköp	138 416 975
Utgående anskaffningsvärde	138 416 975
Avskrivningar enligt plan	
Årets avskrivning på byggnad	-42 667
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-42 667
Utgående redovisat värde på byggnade	138 374 308

Taxeringsvärde 2009-12-31

Taxeringsvärde byggnad:	44 069 000
Taxeringsvärde mark:	48 104 400
	92 173 400

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	71 200 000
Lokaler:	20 973 400

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

2009-12-31

Årsavskrivningar	
Årets inköp	19 325
Utgående anskaffningsvärde	19 325

Avskrivningar enligt plan	
Årets avskrivning	-3 865
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 865

Utgående redovisat värde **15 460**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2009-12-31

Kabel tv, Com hem	3 469
Tomträttsavgäld, Stockholms stad	112 150
Städ, L&T	6 553
Fastighetsförsäkring, If	40 221
	162 393

Not 7 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Inbetalda insatser	101 304 423	2 040 560			
Årets resultat					61 234
Belopp vid årets utgång	101 304 423	2 040 560	-	-	61 234

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>Ränta %</i>	<i>Räntan är bunden t.o.m.</i>	<i>Amorteringar år 2010 enl. låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2009-12-31</i>
Långgivare				
SBAB	1,82	2010-08-30	3 588	12 000 000
SBAB	1,42	2010-08-30	3 886	13 000 000
SBAB	1,82	2010-08-30	3 289	11 000 000
SBAB	1,42	2010-08-30	3 289	11 000 000
Totalt			14 052	47 000 000


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2009-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	561 473
Fortum december	7 586
Beräknad värme, Familjebostäder november-december	162 000
Sita december	3 957
Visma november-december	10 923
Beräknat revisionsarvode	10 000
Beräknat bokslutsarvode	8 000
	<hr/>
	763 939


K

Underskrifter

Stockholm den 24/2 2011


Dan Back


Henry Forelius


Markus Steen

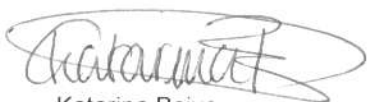

Ellinor Björkeheim


Ellinor Björkeheim


Kaj Molin


Birgitta Tuominen Olmedo

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/4 2011.


Katarina Boive
Godkänd revisor


Carl Gustav Malmgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroken 24/7 Organisationsnummer 769605-0850

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kroken 24/7 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

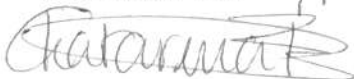
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Följande är en upplysning som inte påverkat våra uttalanden ovan. Årsredovisningen är inte avlämnad så att det varit möjligt att behandla den på en ordinarie föreningsstämma senast den 30/6 2010.

Stockholm den 11/4 2011



Katarina Boiwe
Godkänd revisor



Carl Gustav Malmgren
Intern revisor



FOLKESSON
RÅD & REVISION ©