

Årsredovisning för
Brf Kroken 24/7
769605-0850
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Handwritten initials: ED and a star-like symbol

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 2015 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 49 (4 138 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 5 stycken (431 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 4 569 kvm samt 1 299 kvm lokalyta. Totalt 5 868 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	7	706	4 rok	2	201
5 rok	5	694	5 rok	0	0
Totalt	49	4138	5	431	

Lokaler	9	1299
Lager/förråd	4	
Kopplingsrum	1	

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.

1 Lokalhyresgäst Kaffemaskinen har lämnat 40 kvm i butiksyta i källarplan till föreningen, som byggs om till källarförråd.

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.

✍
ED

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

2010 Fasad

2010 Fönster

2010 Lås

2010 Tvättstuga

2010 Stamar

2010 EI

2014 Pumpstation i 99:an

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Clearwater. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

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. Avgiften för andrahandsuthyrning får uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp, oavsett storlek på lägenhet.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2015.

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.

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 Visma Services 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 (2015-06-02) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ylva Nyhlén	Ledamot	
Ellinor Björkeheim	Ledamot	
Dan Back	Ledamot	
Tobjörn Ström	Ledamot	
Katrin Skogberg Wirén	Ledamot	
Caroline Åslund	Ledamot	
Therese Willes	Suppleant	
Gunnar Nyhlén	Suppleant	
Sven Viklund	Suppleant	Avgick i sept

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

*
eh
2

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

Valberedning
André Skogberg
Jan Sture Bjurler
Jan Bergstrand
Sara Pramsten

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 35 866 702 kronor, och fördelas på 4 lån. Samtliga lån är omsatta med rörlig ränta om 3-mån.

Deklaration för beskattningsår 2015

SKV ansåg att föreningen för beskattningsår 2013 och 2014 att föreningen är ett privatbostadsföretag, dock så pågår process i Förvaltningsdomstolen och Hovrätten för tidigare år 2010, 2011 då SKV hävdade att föreningen var då en så kallad oäkta bostadsföretag.

Föreningen har för avsikt att lämna en deklARATION såsom för en äkta bostadsrättsförening för beskattningsår 2015.

Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 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 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 2 juni 2015 en ny sammansättning.

2 ordinarie ledamöter avgick.

I samband med årsstämman ändrades antalet ledamöter till att omfatta 6 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter, varav 1 suppleant avgick september 2015.

Lokalhyresgäster

Muffinsfabriken har efter 10 år överlåtit lokalen per den 1 december till Cafe Söder.

Föreningen har övertagit 40 kvm butiksyta i nedre plan från Kaffemaskinen, utrymmet kommer att byggas om till förråd.

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

Föreningen hade extra stämma den 24/3 2014 med kvalificerad majoritet att upplåta föreningens råvindar för byggnation av bostäder. Kontakter med konsulter för genomförandet har tagits och beslut om vem som ska driva projektet åt föreningen togs strax före årsskiftet. Arbetet planeras starta under 2016.

Arbete för föreningen

Styrelsen valde även detta år att uppskatta de personer som aktivt deltar i föreningens arbete genom att bjuda in dessa personer med respektive till ett julbord med tillhörande aktivitet. Det är viktigt för föreningen att det finns personer som engagerar sig och på olika sätt bidrar till föreningen.

Balkonger

Garantibesiktning av balkonger skall genomföras enligt ABT 06 7 kap 2 paragraf hösten 2017. Totalt har föreningen 33 st byggda balkonger, varav 2 st är byggda till nuvarande hyresgäster som tackade ja till balkong mot högre hyra.

Renoveringar / Underhåll

Vattenskador

Fastigheten har haft en vattenskada under 2015 som orsakade översvämning i tvättstugan. Vattenläckan krävde insatser av våra entreprenörer och engagerade medlemmar.

Garantibesiktning

1. Fasadbekiktning efter slutfört arbete på gatu- och gårdssidan efter fem år.
2. Fönsterbesiktning, fönstermålning av ytterbåge på samtliga fönster på gatu- och gårdssidan utvändigt, arbetet utfördes efter fem år.

Summering av båda besiktningarna var att arbetet har marginella åtgärder.

Åtgärd av de anmärkningar som framkom vid besiktningarna kommer åtgärdas vår / sommar 2016.

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 samt att vi även fått förlängd starttid t o m 2017. Förfrågan på offert skickas ut till fönsterföretag under 2016, innan beslut för genomförande.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	79	78
Tillkommande medlemmar	-	9
Avgående medlemmar	-	-8
Summa	79	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.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 531	4 554	4 528	4 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	-586	-259	-900
Soliditet, %	76	74	72	70
Kassalikviditet, %	864	623	1 334	495
Underhållsfond, tkr	1 876	1 518	1 160	802
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 668	8 677	10 268	10 271
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	3,20	3,30	3,70
Taxeringsvärde, tkr	126 491	126 491	126 491	118 320

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

K
EN

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-3 595 205
årets resultat	-347 203
Totalt	<hr/> -3 942 408
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 379 473 -4 321 881
Totalt	<hr/> -3 942 408

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

K
EB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 531 272	4 553 863
Övriga rörelseintäkter		-	-10
Summa rörelseintäkter		<u>4 531 272</u>	<u>4 553 853</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 344 369	-2 733 342
Övriga externa kostnader		-280 985	-313 456
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-1 008 072	-1 000 249
Summa rörelsekostnad		<u>-4 633 426</u>	<u>-4 047 047</u>
Rörelseresultat		<u>-102 154</u>	<u>506 806</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 390	143 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 439	-1 236 878
Summa finansiella poster		<u>-245 049</u>	<u>-1 093 193</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-347 203</u>	<u>-586 387</u>
Resultat före skatt		<u>-347 203</u>	<u>-586 387</u>
Årets resultat		<u>-347 203</u>	<u>-586 387</u>

EB K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	144 469 292	145 139 589
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	3 429 210
Inventarier, verktyg och installationer	5	452 669	477 742
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>144 921 961</u>	<u>149 046 541</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 921 961</u>	<u>149 046 541</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	27 748
Övriga fordringar		453	12 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		472 667	417 708
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>473 120</u>	<u>457 725</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 158 069	8 080 826
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>8 158 069</u>	<u>8 080 826</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 631 189</u>	<u>8 538 551</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>153 553 150</u>	<u>157 585 092</u>

✕
en

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 357 157	110 357 157
Upplåtelseavgift		8 407 557	8 407 557
Fond för yttre underhåll		1 876 013	1 518 053
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>120 640 727</u>	<u>120 282 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 595 205	-2 650 858
Årets resultat		-347 203	-586 387
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 942 408</u>	<u>-3 237 245</u>
Summa eget kapital		<u>116 698 319</u>	<u>117 045 522</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	<u>42 500</u>	<u>3 279 012</u>
<i>Summa avsättningar</i>		42 500	3 279 012
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>35 813 224</u>	<u>35 891 030</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		35 813 224	35 891 030
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	53 478	15 845
Förskott från kunder		159 000	-
Leverantörsskulder		99 785	451 308
Skatteskulder		5 360	3 956
Övriga skulder		101 854	140 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>579 630</u>	<u>757 815</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		999 107	1 369 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>153 553 150</u>	<u>157 585 092</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	47 000 000	47 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

K
ED

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyror	485 842	483 315
Hyror lokal, moms	2 066 345	2 087 072
Hyror lokal	178 772	178 908
Garage och p-platser	116 964	123 120
Årsavgifter	1 502 382	1 498 488
Värmeavgift	8 552	8 552
Värmeavgift, moms	171 456	173 388
Kravavgift	960	1 020
Öresutjämning	-1	-
Summa	4 531 272	4 553 863

*K
EJ*

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	124 249	173 949
Städ	78 861	77 908
Hissbesiktning	3 590	3 499
Övriga fastighetskostnader	8 135	16 536
Reparationer	592 848	236 612
Reparation hissar	58 154	20 315
Reparation byggnad	97 228	31 826
Serviceavtal	-	4 727
El	89 335	101 245
Fjärrvärme	724 918	749 858
Vatten	147 192	142 144
Sophämtning	97 713	79 424
Fastighetsförsäkring	439 665	304 120
Tomträttsavgäld	539 500	448 600
Bredband	24 428	24 900
Kabel-Tv	14 520	15 052
Fastighetsskatt	304 033	302 627
Summa	3 344 369	2 733 342

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	147 495 960	147 495 960
- Nyanskaffningar	312 702	
	147 808 662	147 495 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 356 371	-1 381 196
- Årets avskrivning enligt plan	-982 999	-975 175
	-3 339 370	-2 356 371
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	144 469 292	145 139 589

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	61 251 000	61 251 000
Taxeringsvärde mark:	65 240 000	65 240 000
	126 491 000	126 491 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	102 800 000	102 800 000
Lokaler:	23 691 000	23 691 000

K
Eh

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	581 493	475 690
- Nyanskaffningar		105 803
Utgående anskaffningsvärde	581 493	581 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-103 751	-78 677
- Årets avskrivning enligt plan	-25 073	-25 074
Utgående avskrivningar enligt plan	-128 824	-103 751
Utgående redovisat värde	452 669	477 742

Not 6 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	1 518 053	-2 650 858	-586 387	117 045 522
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			357 960			357 960
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-944 347	586 387	-357 960
Årets resultat					-347 203	-347 203
Belopp vid årets utgång	110 357 157	8 407 557	1 876 013	-3 595 205	-347 203	116 698 319

Not 7 Övriga avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Balkongfond	42 500	3 279 012
	42 500	3 279 012

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

K
EB

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SBAB	0,74	2016-09-05		10 980 446	10 980 446
SBAB	0,74	2016-09-05		10 980 446	10 980 446
SBAB	0,78	2016-11-10	49 031	11 921 481	11 956 472
SBAB	0,79	2016-10-19	4 447	1 984 329	1 989 511
Totalt			53 478	35 866 702	35 906 875
Avgår kortfristig del				-53 478	-15 845
Summa				35 813 224	35 891 030

Underskrifter

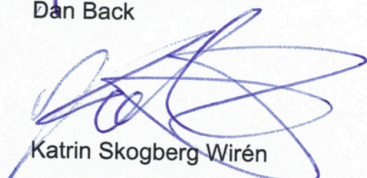
2016 - 03 - 21



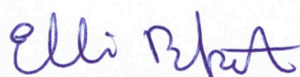
Ylva Nyhlén



Dan Back



Katrin Skogberg Wirén



Ellinor Björkeheim

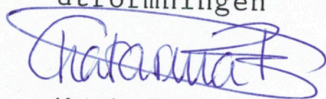


Torbjörn Ström



Caroline Åslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 25 och den avviker från standard-
utformningen



Katarina Boive
Auktoriserad revisor

Gert Abelt
Intern revisor



Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-102 154	506 806
Erhållna räntor	66 390	143 685
Erlagda räntor	-311 439	-1 236 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 008 072	1 000 249
	<u>660 869</u>	<u>413 862</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 869	413 862
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-15 395	4 836 548
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-109 552	326 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 922	5 576 732
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-418 505	-105 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-418 505	-105 803
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-40 173	-6 008 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 173	-6 008 794
Årets kassaflöde	77 244	-537 865
Likvida medel vid årets början	8 080 826	8 618 691
Likvida medel vid årets slut	<u>8 158 070</u>	<u>8 080 826</u>

eb

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 2015.

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.

Revisorns ansvar

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

Grund för uttalande med reservation

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.

Uttalanden med reservation respektive uttalanden

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kroken 24/7 för år 2015.

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.

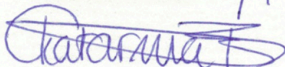
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

25/4 2016



Katarina Boiwe

Auktoriserad revisor



Gert Abelt

Intern revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.