

Årsredovisning 2016

För

Brf Kroken 24/7



Årsredovisning för
Brf Kroken 24/7

769605-0850

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

EB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 2016 deklarerera 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 1 251 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	7	706	4 rok	2	201
5 rok	5	694	5 rok	0	0
Totalt	49	4138		5	431
Lokaler	9	1251			
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.

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.

K
EB JR

Renoveringar
Tidigare gjorda renoveringar:
2010 Fasad
2010 Fönster
2010 Lås
2010 Tvättstuga
2010 Stammar bytt i Ringvägen 108
2010 El bytt i Ringvägen 108
2014 Pumpstation, Götgatan 99:an

Fastighetsförvaltning
Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Clearwater.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight 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.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-10.

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 (2016-05-10) 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 Noren	Ledamot
Torbjörn Andersson	Suppleant
Katrin Skogberg Wirén	Suppleant

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

K
EB
gen

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

Valberedning
André Skogberg
Jan Sture Bjurier
Calle Malmgren
Sara Pramsten

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Lånen

Föreningens lån uppgår till 35 842 016 kronor, och fördelas på 4 lån. Samtliga lån är omsatta med rörlig ränta om 3-mån.

Deklaration för beskattningsår 2016

SKV ansåg att föreningen för beskattningsår 2010 och 2011 var ett s.k oäkta bostadsföretag. Föreningen förlorade i förvaltningsrätten och har överklagat till kammarrätten. Föreningen fick rätt mot SKV i dom 2016-05-17.

SKV lämnade in en överklagan till Högsta Förvaltningsdomstolen som den 29 mars 2017 lät meddela att Kammarrättens avgörande står därmed fast. Det vill säga att BRF Kroken 24/7 har haft rätt i uppfattningen hur beräkningen skall ske.

Föreningen är därmed ett Privatbostadsföretag och lämnar en deklARATION såsom för en äkta bostadsförening för beskattningsår 2016.

Skatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 2017.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 10 maj en ny sammansättning.

2 ordinarie ledamöter avgick.

I samband med årsstämman ändrades antalet ledamöter till att omfatta 7 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Lokalhyresgäster

Kaffemaskinen ansökte om konkurs och avflyttning från lokalen på Ringvägen 108, skedde i november 2016. Ett antal intressenter kontaktade föreningen, och kontrakt skrevs med grannlokalen Café Vero 1 april 2017.

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

Handwritten initials: K, eb, se

råvindar för byggnation av bostäder. Kontakter med konsulter för genomförandet har tagits och beslut att Nicmar AB ska driva projektet åt föreningen.

Föreningen anlidade arkitektbyrå 2BK Arkitekter för att söka bygglov för vindslägenheter. Bygglov blev klart mars 2017 och upphandling skickas ut maj 2017.

Balkonger

Garantibesiktning av Balkonger skall genomföras enligt ABT 06 7 kap 2 paragraf senast våren 2018. Totalt har föreningen 33 st byggda balkonger, varav 2 st är byggda till Hyresgäster som tackade ja till balkong mot högre hyra.

Renoveringar / Underhåll

Garantibesiktning

1. Fasadbekiktning efter slutfört arbete på gatu- och gårdssidan efter fem år. Anmärkningar åtgärdas 2017.
2. Fönsterbesiktning, fönstermålning av ytterbåge på samtliga fönster på gatu- och gårdssidan utvändigt. Garantibesiktningen hade anmärkningar som skall åtgärdas 2017.

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. Beslut att avvakta tills vidare med projektet då bidraget är endast en begränsad andel av totala kostnaden och föreningen har en begränsad tid att sätta av för fler projekt.

Stamspolning

Stamspolning utfördes under 2016 i samtliga trapphus. Nästa gång skall ske inom 3-5 år

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	77	79
Tillkommande medlemmar	11	-
Avgående medlemmar	-12	-
Summa	76	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 8 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 473	4 531	4 554	4 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	-219	-347	-586	-259
Soliditet, %	76	76	74	72
Kassalikviditet, %	746	864	623	1 334
Underhållsfond, tkr	2 255	1 876	1 518	1 160
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 662	8 668	8 677	10 268
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,87	3,20	3,30
Taxeringsvärde, tkr	138 102	126 491	126 491	126 491

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

EB

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	1 876 013	-3 595 205	-347 203	116 698 319
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			379 473			379 473
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-726 676	347 203	-379 473
Årets resultat					-218 912	-218 912
Belopp vid årets utgång	110 357 157	8 407 557	2 255 486	-4 321 881	-218 912	116 479 407

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-4 321 881
årets resultat	-218 911
Totalt	-4 540 792
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	414 306
Totalt	-4 955 098

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

*K
ED*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 473 484	4 531 272
Summa rörelseintäkter		<u>4 473 484</u>	<u>4 531 272</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 218 346	-3 344 369
Övriga externa kostnader		-234 961	-280 985
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-1 000 205	-1 008 072
Summa rörelsekostnad		<u>-4 453 512</u>	<u>-4 633 426</u>
Rörelseresultat		<u>19 972</u>	<u>-102 154</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 974	66 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 858	-311 439
Summa finansiella poster		<u>-238 884</u>	<u>-245 049</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-218 912</u>	<u>-347 203</u>
Resultat före skatt		<u>-218 912</u>	<u>-347 203</u>
Årets resultat		<u>-218 912</u>	<u>-347 203</u>

K
ED 80

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	143 475 617	144 469 292
Inventarier, verktyg och installationer	5	446 140	452 669
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	627 428	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>144 549 185</u>	<u>144 921 961</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 549 185</u>	<u>144 921 961</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 007	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425 999	472 667
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>437 006</u>	<u>473 120</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 505 702	8 158 069
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>8 505 702</u>	<u>8 158 069</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 942 708</u>	<u>8 631 189</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>153 491 893</u>	<u>153 553 150</u>

K
EB 8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 357 157	110 357 157
Upplåtelseavgift		8 407 557	8 407 557
Fond för yttre underhåll		2 255 486	1 876 013
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>121 020 200</u>	<u>120 640 727</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 321 881	-3 595 205
Årets resultat		-218 912	-347 203
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 540 793</u>	<u>-3 942 408</u>
Summa eget kapital		<u>116 479 407</u>	<u>116 698 319</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	7	61 100	42 500
<i>Summa avsättningar</i>		<u>61 100</u>	<u>42 500</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	35 752 397	35 813 224
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>35 752 397</u>	<u>35 813 224</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	89 619	53 478
Förskott från kunder		159 000	159 000
Leverantörsskulder		185 424	99 785
Skatteskulder		36 820	5 360
Övriga skulder		112 602	101 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 524	579 630
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 198 989</u>	<u>999 107</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>153 491 893</u>	<u>153 553 150</u>

K
ep
8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	19 973	-102 154
Erhållna räntor	57 974	66 390
Erlagda räntor	-296 858	-311 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 000 204	1 008 072
	<u>781 293</u>	<u>660 869</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	781 293	660 869
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	36 114	-15 395
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	163 740	-109 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	981 147	535 922
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-627 428	-418 505
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-627 428	-418 505
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-24 686	-40 173
Balkongfond	18 600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 086	-40 173
Årets kassaflöde	347 633	77 244
Likvida medel vid årets början	8 158 069	8 080 826
Likvida medel vid årets slut	8 505 702	8 158 070

K
EJ 2016

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	489 492	485 842
Hyror lokal, moms	2 019 218	2 066 345
Hyror lokal	174 512	178 772
Garage och p-platser	113 886	116 964
Årsavgifter	1 499 375	1 499 178
Balkong/ uteplats	3 204	3 204
Värmeavgift	8 552	8 552
Värmeavgift, moms	164 588	171 456
Kravavgift	660	960
Öresutjämning	-3	-1
Summa	4 473 484	4 531 272

*K
en
for*

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	137 471	124 249
Städ	83 121	78 861
Hissbesiktning	3 656	3 590
Övriga fastighetskostnader	31 946	8 135
Reparationer	274 249	592 848
Reparation hissar	29 061	58 154
Reparation byggnad	210 464	97 228
Ei	99 100	89 335
Fjärrvärme	758 081	724 918
Vatten	85 903	147 192
Sophämtning	93 426	97 713
Fastighetsförsäkring	416 125	439 665
Tomträttsavgäld	620 400	539 500
Bredband	24 728	24 428
Kabel-Tv	15 122	14 520
Fastighetsskatt	335 493	304 033
Summa	3 218 346	3 344 369

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	147 808 662	147 495 960
- Nyanskaffningar	-	312 702
Omklassificeringar	-26 690	-
	<u>147 781 972</u>	<u>147 808 662</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 339 370	-2 356 371
Omklassificeringar	13 345	-
- Årets avskrivning enligt plan	-980 330	-982 999
	<u>-4 306 355</u>	<u>-3 339 370</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	143 475 617	144 469 292

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsbeteckningar Kroken 7 och Kroken 24		
Taxeringsvärde byggnad:	60 282 000	61 251 000
Taxeringsvärde mark:	<u>77 820 000</u>	<u>65 240 000</u>
	138 102 000	126 491 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	111 400 000	102 800 000
Lokaler:	<u>26 702 000</u>	<u>23 691 000</u>
	138 102 000	126 491 000

K
ED
ga

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	581 493	581 493
Omklassificeringar	26 690	-
Utgående anskaffningsvärde	608 183	581 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-128 824	-103 751
Omklassificeringar	-13 345	-
- Årets avskrivning enligt plan	-19 874	-25 073
Utgående avskrivningar enligt plan	-162 043	-128 824
Utgående redovisat värde	446 140	452 669

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	0	0
- Årets anskaffning	627 428	0
- Årets aktivering	0	0
Summa	627 428	0

Not 7 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Balkongfond	61 100	42 500
	61 100	42 500

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% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SBAB	0,77	2017-09-05	42 348	10 970 374	10 980 446
SBAB	0,77	2017-09-05	42 348	10 970 374	10 980 446
SBAB	0,82	2017-11-10	-	11 921 481	11 921 481
SBAB	0,88	2017-10-19	4 923	1 979 787	1 984 329
Totalt			89 619	35 842 016	35 866 702

K
E2 J

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

2016-12-31

2015-12-31

47 000 000

47 000 000

Summa ställda säkerheter

47 000 000

47 000 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

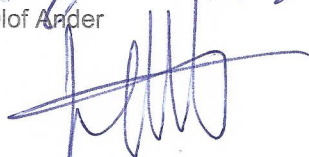
*K
ab*

Underskrifter

2017 - 05 - 20



Olof Ander



Dan Back



Caroline Åsiund



Mats Hulth



Ellinor Björkeheim

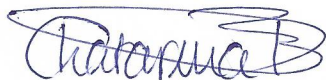


Torbjörn Ström



Göran Noren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 24



Katarina Boive
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.
Kortfristiga 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.
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.

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 2016.

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 2016 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

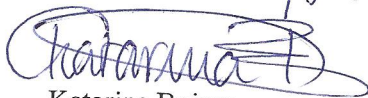
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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 24/5 2017



Katarina Boiwe

Auktoriserad revisor



Gert Abelt

Intern revisor

