

Årsredovisning för  
**Brf Kroken 24/7**  
769605-0850

Räkenskapsåret  
**2011-01-01 - 2011-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroken 24/7, 769605-0850 får härmed avge årsredovisning för 2011. 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 46 (3 845 kvm) lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 8 (668 kvm) lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 lokaler, 4 lagerutrymmen och 2 kopplingsrum, vilka alla varit uthyrda under året. Till byggnaderna hör också 11 stycken garageplatser.

Den totala bostadsytan är 4 513 kvm samt 1 289 kvm lokalyta. Totalt 5 802 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

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

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsföreningar"

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

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

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

46 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett samt att en hyresrätt har bytt innehavare. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

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

Cjoh  
K

## 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

Dan Back  
Ellinor Björkeheim  
Hans Burström  
Thomas Heibert  
Birgitta Tuominen Olmedo

### Suppleanter

Jan-Sture Bjurler  
Leida Plado  
Katrín Skogberg Wirén

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt utöver detta ett stort antal arbetsgruppsmöten.

### Revisorer

Katarina Boive, extern revisör  
Carl Gustav Malmgren, intern revisör

### Revisorssuppleant

Jan Bergstrand

## Väsentliga händelser under året

### Styrelsen

Styrelsen fick efter stämman den 11 maj 2011 till stora delar en ny sammansättning. 3 ordinarie ledamöter avgick samt 2 suppleanter avgick. I samband med årsstämman ändrades antalet ledamöter till att omfatta 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

### Garage

Hyran för garageplatser har knutits till konsument pris index och hyreshöjningen sker därmed automatiskt när indexet höjs.

Kamerabevakning är installerad i garaget och i gången till tvättstugan. Syftet är att skapa trygghet.

### Lokalhyresgäster

Ventilationen från Sushi-restaurangen har förlängts upp på taket för att därigenom eliminera störningar för lägenheter i direkt anslutning till ventilationen. Höjningar av hyran för lokalhyresgästerna sker i samband med att hyresavtalen går ut.

### Balkongprojekt

Under årsstämman 11 maj 2011 röstade medlemmarna ja till att starta ett projekt avseende balkonger.

En balkonggrupp utsågs. I gruppen ingår kompetens i form av kunnande om arkitektur, bygg och förvaltning, ekonomi samt en projektledare från styrelsen. Gruppen tog under sommaren emot fyra företag (Balcona, Alcons, Fästeb samt WMP), som tittade på våra fastigheter och gav offerter avseende bygge av balkonger. Gruppen valde mellan dessa fyra utsedda företag. Valet baserades på byggteknik av balkongerna, utförande, pris och referenser. Företagens ekonomiska stabilitet kontrollerades. Gruppen presenterade detta för styrelsen som tog beslut att välja att gå vidare med det företag som gruppen valt ut som entreprenör: WMP.

Extra stämma hölls 20 oktober 2011 där föreningen röstade om de som vill/kan ska få bygga

balkonger i föreningen. 35 medlemmar var representerade på stämman, antingen närvarande eller via fullmakt. 10 medlemmar medverkade inte. Det fordras en majoritet på 67% för ett sådant beslut. Stämman röstade ja med en stor majoritet; 31 röster ja mot 4 nej. (88.6% röstade ja.) Det förtydligades på stämman att föreningen och de som inte kan/vill bygga balkonger inte ska belastas ekonomiskt av balkongbygget. Alla kostnader ska falla på de medlemmar som bygger balkonger.

Gruppen gick då vidare med projektet. De medlemmar som kunde/ville bygga balkonger och vara med i projektet fick betala in en anmälnings avgift om 1500 kr. Detta gjordes för att säkerställa att föreningen i sig inte skulle drabbas av några kostnader om projektet inte genomfördes i sin helhet, av någon anledning. De hyresgäster som har en lägenhet som medger byggande av balkong, har erbjudits möjlighet att få balkong mot en höjd hyra. Tillkommande hyra täcker såväl till räntekostnader som kostnader för underhåll.

WMP uppförde ritningar avseende balkongerna. Gruppen gick noggrant igenom dessa. Gruppen lade stor vikt vid att byggtekniken ska vara stabil och passa våra gamla hus, samt att utseende på balkongen, inkl. räcke och fönster ska passa in i fastigheternas övriga arkitektur. En fastighetskonsult/besiktningssman gick igenom ritningar och kontrakt. Inget avtal skrevs innan verksamhets årets utgång.

#### Renoveringar / Underhåll

Lanterniner på gården Ringvägen 106-108 läckte vatten vid regn ner till källaren/garaget. Alternativet att ta bort lanterninerna ansågs för kostsamt enligt de offerter som vi fick och beslut togs att tätas dem istället.

Reparation av tak Götgatan 99. Vatten rann ner mot takfot och frös vilket skulle ha kunnat skada fasaden. RV fasad som utfört fasadrenovering uppdrogs att utföra reparation av taket.

Föreningen har haft inbrott i källarutrymmen och vind. Översyn av samtliga dörrar och beslut om att byta ett antal undermåliga dörrar har bytts ut till metall med brytskydd för att försvåra ytterligare inbrott i fastigheten.

#### Vattenskador

Fastigheten har haft några vattenskador under året bland annat från köksavlopp som läckt ner till grannar.

I angränsande yta intill Fjärrvärmecentralen har vi upptäckt en läcka från en lucka mot Götgatan. Den kommer att tätas under 2012 innan vintern.

Läcka i gatan utanför Ringvägen 106 framför nedfarten till garaget har ännu ej åtgärdats av Stockholms Stad under 2011. Påtryckningar fortsätter för att få detta åtgärdat innan ytterligare skador på fastigheten uppstår.

#### Fjärrvärme

Efter installation av fjärrvärme har vi haft problem med att behöva lufta element i vissa lägenheter. För att avhjälpa detta har en så kallad membranavgasare installerats för att ta bort bland annat syret i vattnet.

Fortum som äger leverans av fjärrvärmen till föreningen har ett antal olika avtalsformer för debitering. Föreningen har tecknat Avtal Trygg som rekommenderades som den lämpligaste avtalsformen för oss.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes efter styrelsebeslut maj månad på grund av räntehöjning av föreningens lån under 2011.

#### Deklaration tax 2011

Föreningen deklarerade 2011 (verksamhetsåret 2010) som privatbostadsföretag (s k äkta förening). Denna deklARATION godkändes av skatteverket.

Trots detta beslutade skatteverket att ompröva föreningens taxering för verksamhetsåret 2010. Skattejurist har engagerats, att för föreningens räkning gå igenom allt material och inför omprövning föra föreningens talan.

Skatteverket gör (i början av 2012) bedömningen att föreningen vid utgången av 2010 inte uppfyllde kraven för privatbostadsföretag och skall beskattas som s k oäkta förening.

Föreningen har för avsikt att för verksamhetsåret 2011 deklarerar som privatbostadsföretag (s k äkta förening).

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB t.o.m. 2012-12-31.

### Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	4 182	3 775	1 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	-386	350	62
Underhållsfond, tkr	447		
Genomsnittlig skuldränta, %	3,7	1,7	2
Fastighetens belåningsgrad, %	29	29	34
Taxeringsvärde, tkr	118 320	118 320	92 173

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-34 980
årets resultat	-385 903
Totalt	-420 883
<i>Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt nedan</i>	
föreslagen avsättning underhållsfond	355 000
i ny räkning överförs	-775 883
Totalt	-420 883

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 182 277	3 774 932
Övriga rörelseintäkter		93 615	936
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 275 892</b>	<b>3 775 868</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 485 728	-2 396 850
Övriga externa kostnader	3	-202 473	-161 774
Personalkostnader		-1 221	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-422 865	-134 425
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 163 605</b>	<b>1 082 819</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 047	39 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 566 555	-771 830
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-385 903</b>	<b>350 246</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-385 903</b>	<b>350 246</b>
Skatt på årets resultat		-	673
<b>Årets resultat</b>		<b>-385 903</b>	<b>350 919</b>

*CJM*  
*K*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	146 809 616	146 955 328
Inventarier, verktyg och installationer	5	444 311	428 620
		147 253 927	147 383 948
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 253 927</b>	<b>147 383 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 806	8 449
Övriga fordringar		56	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	194 146	170 549
		201 008	179 054
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 356 220</b>	<b>1 930 564</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 557 228</b>	<b>2 109 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 811 155</b>	<b>149 493 566</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		103 787 779	103 787 779
Upplåtelseavgift		2 056 935	2 056 935
Fond för yttre underhåll		447 133	-
		106 291 847	105 844 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-34 980	-
Vinst eller förlust föregående år		-	61 234
Årets resultat		-385 903	350 919
		-420 883	412 153
<b>Summa eget kapital</b>		<b>105 870 964</b>	<b>106 256 867</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	41 933 500	41 964 800
Övriga långfristiga skulder		-3 281	-147 986
		41 930 219	41 816 814
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 281	147 986
Leverantörsskulder		151 364	313 524
Skatteskulder		25 903	29 489
Övriga skulder	9	177 573	35 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	651 851	893 502
		1 009 972	1 419 885
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 811 155</b>	<b>149 493 566</b>

CSM  
OK

## Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
------------------------	------------	------------

## Ansvarsförbindelser

*Inga* *Inga*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-385 903	350 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	422 865	134 425
	36 962	484 671
Betald skatt	-3 586	29 489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>33 376</b>	<b>514 160</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 953	-15 335
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-261 622	213 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-250 199</b>	<b>711 996</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inbetalda insater		2 483 356
Upplåtelseavgift	-	16 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-292 844	-9 117 143
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-292 844</b>	<b>-6 617 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-31 300	-5 035 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-31 300</b>	<b>-5 035 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-574 343</b>	<b>-10 940 616</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 930 563</b>	<b>12 871 179</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 356 220</b>	<b>1 930 563</b>

CSM  
OK



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta      *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*  
Fastighetens belåningsgrad      *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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	Progressiv, faktor 2
Renovering 2010, fasad, fönster, lås, tvättstuga	4
Stamrenovering 2010	2
EI 2010	2
Inventarier	20



**Antal anställda**

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

CGM  
R

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	1 210 041	1 195 064
Hyror lokal	1 474 998	1 516 234
Garage och p-platser	125 000	122 000
Årsavgifter	1 194 680	756 464
Värmeavgifter	28 852	69 091
Värmeavgifter lokaler	146 757	114 381
Kravavgift	1 950	1 700
Öresutjämning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>4 182 277</b>	<b>3 774 932</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	61 496	159 532
Städ	109 887	103 552
Hissbesiktning	-	2 998
Övriga fastighetskostnader	28 399	91 060
Reparationer	279 081	113 720
Reparation hissar	22 860	32 376
El	177 240	118 480
Fjärrvärme	691 695	715 812
Vatten	139 792	109 970
Sophämtning	111 734	116 016
Fastighetsförsäkring	78 607	69 291
Tomträttsavgäld	448 600	448 600
Bredband	25 328	6 407
Kabel-tv	14 803	14 155
Fastighetsskatt	296 206	294 881
<b>Summa</b>	<b>2 485 728</b>	<b>2 396 850</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Revisionsarvode	15 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>10 000</b>

### Not 4 Byggnader och mark

<b>Byggnad</b>	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	138 416 975	138 416 975

CSM  
OK

Utgående anskaffningsvärde	138 416 975	138 416 975
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-173 227	-42 667
Årets avskrivning på byggnad	-133 171	-130 560
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-306 398	-173 227
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>138 110 577</b>	<b>138 243 748</b>

**Renovering 2010**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	6 005 849	
Årets inköp	226 814	6 005 849
Utgående anskaffningsvärde	6 232 663	6 005 849
Årets avskrivning	-209 268	-
Utgående avskrivningar enl plan på renovering 2010	-209 268	-
<b>Utgående redovisat värde på renovering 2010</b>	<b>6 023 395</b>	<b>6 005 849</b>

**Stamrenovering 2010**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 267 526	
Årets inköp		2 267 526
Utgående anskaffningsvärde	2 267 526	2 267 526
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning	-45 348	-
Utgående avskrivningar enl plan på stamrenovering 2010	-45 348	-
<b>Utgående redovisat värde på stamrenovering 2010</b>	<b>2 222 178</b>	<b>2 267 526</b>

**Renovering 2010**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	438 205	
Årets inköp		438 205
Utgående anskaffningsvärde	438 205	438 205
Årets avskrivning	-8 760	-
Utgående avskrivningar enl plan på renovering 2010	-8 760	-
<b>Utgående redovisat värde på renovering 2010</b>	<b>429 445</b>	<b>438 205</b>

**Renovering 2011**

**Brf Kroken 24/7**  
769605-0850

12

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde		
Årets inköp	26 690	-
Utgående anskaffningsvärde	26 690	-
Årets avskrivning	-2 669	-
Utgående anskaffningsvärde	-2 669	-
<b>Utgående redovsning värde på renovering</b>	<b>453 466</b>	<b>438 205</b>

**Taxeringsvärde**

2011-12-31      2010-12-31

Taxeringsvärde byggnad:	55 532 000	55 532 000
Taxeringsvärde mark:	62 788 000	62 788 000
	118 320 000	118 320 000

**Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	95 600 000	95 600 000
Lokaler:	22 720 000	22 720 000

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

2011-12-31      2010-12-31

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 325	19 325
Årets inköp	39 340	
Utgående anskaffningsvärde	58 665	19 325
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 730	-3 865
Årets avskrivning	-11 733	-3 865
Utgående avskrivningar enligt plan	-19 463	-7 730
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 202</b>	<b>11 595</b>

**Installation fjärrvärme**

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	417 025	
Årets inköp		417 025
Utgående anskaffningsvärde	417 025	417 025
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning	-11 916	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-11 916	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>405 109</b>	<b>417 025</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Kabel tv, Com hem	3 792	3 522
Tomträttsavgäld, Stockholms stad	112 150	112 150
Städ, L&T	9 261	8 949
Fastighetsförsäkring, If	62 536	39 522
Bredband, Stokab	6 407	6 407
	<b>194 146</b>	<b>170 550</b>

**Not 7 Eget kapital**

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Underhåll- fond	Föregående års resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	103 787 779	2 056 935	-	-	350 919
Överföring till underhållsfond			447 133		
Balanseras i ny räkning				-34 980	-350 919
Årets resultat					-385 903
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>103 787 779</b>	<b>2 056 935</b>	<b>447 133</b>	<b>-34 980</b>	<b>-385 903</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl. låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
SBAB	4,10	2013-11-08	-	11 978 668
SBAB	3,56	2014-08-22	-	5 994 720
SBAB	3,74	2012-11-05	-	10 980 446
SBAB	3,74	2012-11-05	-	10 980 446
SBAB	4,03	Rörligt	31 300	1 999 220
<b>Totalt</b>			<b>31 300</b>	<b>41 933 500</b>

**Not 9 Övriga skulder**

	2011-12-31	2010-12-31
Momsskuld	137 073	35 384
Balkongfond	40 500	
	<b>177 573</b>	<b>35 384</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	520 905	473 111

*Sign*

Fortum el december	16 795	9 474
Fortum värme nov-dec	81 246	124 620
Sita december	2 814	4 375
Visma november-december	13 557	14 974
Beräknat revisionsarvode	6 404	20 000
Swedbank okt-dec	388	500
Byggnadsverket, renoveringar	-	46 231
Fortum, istallation fjärrvärme	-	178 725
Stockholm Vatten dec	4 224	4 668
Clearwater dec	-	16 824
Telia dec	5 518	
	<b>651 851</b>	<b>893 502</b>

*CJM*  
*K*

**Underskrifter**

Stockholm den 10/6 2012



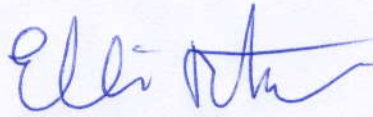
Thomas Heibert



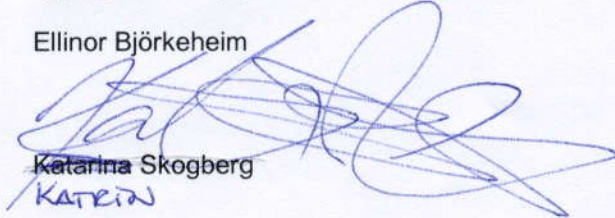
Dan Back



Birgitta Tuominen Olmedo



Ellinor Björkeheim



Katarina Skogberg  
KARRIN

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/6  
2012 och den avviker från standardutformningen.



Katarina Boive  
Godkänd revisor



Carl Gustav Malmgren  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kroken 24/7  
Org.nr. 769605-0850

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på vad styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen angående föreningens inkomstskattemässiga status.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kroken 24/7 för år 2011.

### *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.

### *Revisorernas 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

13/6 2012



Katarina Boiwe  
Godkänd revisor

13/6 2012  
Carl Gustav Malmgren

Carl Gustav Malmgren  
Intern revisor



FOLKESSON  
RÅD & REVISION ®