



Årsredovisning 2019

Brf Kroken 4

Org. 769617-4080

Handwritten signature in blue ink.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Kroken 4 Götgatan 101, 116 62 Stockholm
info@kroken.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010 - 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastighet. Kroken 4 i Stockholms kommun förvärvades 2010-04-15.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Götgatan 101. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1956.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 250 kvm, varav 1 669 kvm utgör lägenhetsyta och 581 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
25 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är nu samtliga 36 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2011, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2018
Stamspolning och relining samt renovering av bottenavlopp	2018
Fasadrenovering	2017
Takrenovering	2017
Fönsterrenovering	2014
Balkongbyggnation	2014
Tvätt och målning av tak	2014
Nya tvättmaskiner	2012
Rengöring av ventilation +OVK	2012
Stamspolning	2012
Miljöstuga och sophiss	2012
Elstambyte	2011
Gårdsrenovering	2011
Ny undercentral + byte av radiatorventiler	2010
Stambyte	1994

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek – Teknisk fastighetsförvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med RB Ekonomi - Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-11-21. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nyttillkomna

medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50. Under året har 8 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Cindy Karlström	ledamot/ordf.
Johan Kjellberg	ledamot
Lennart Berglund (avgått 191115)	ledamot
Magnus Östlund	ledamot
Erik Wolgast	suppleant
Anna Nergårdh	suppleant

Emmelie Ylinenpää suppleant
(vald på extra stämma 2019-06-09)

Till **revisor** har Jon Nilsson, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Matilda Boberg Ragnerstam och Bo Dillingham.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året förlorade vi en av våra längst boende grannar och det gav att vår sista hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt. Försäljningen innebar att föreningen gjorde en god vinst som kommer att gå till underhåll av fastigheten samt amorteringar på våra lån.

Vi hade även två extrastämmor där de nya stadgarna röstades igenom. Vi passade på att bjuda på smörgåstårter på vår fina gård och fick lära känna våra grannar lite bättre.

För att sänka allas elkostnader har styrelsen beslutat att ta över samtliga elavtal enligt IMD, individuell mätning och debitering. Kostnaden för individuell elförbrukning samt andel av

elavtalskostnad kommer under våren 2020 att läggas till på avgiftsavierna och lokalhyresavierna. Avtal för IMD gällande detta har slutits med Home Solutions, som även fått i uppdrag att byta ut vår gamla elserviscentral. Allt beräknas vara klart samt sätta igång under våren 2020.

Föreningen har under året även gjort en OVK, en obligatorisk ventilationskontroll. Kontrollen utfördes av FW Vent & Entreprenad AB som är en certifierad ventilationskontrollant. Protokollat visade på avvikelser och föreningen anlätade ett företag som vidtog de åtgärder som behövdes. Resultatet blev därefter att föreningens OVK blev godkänd.

Äntligen påbörjade vi trapphusreoveringen och fick våra vackra stengolv tvättade och putsade innan årsskiftet 2019/2020. Under det kommande året fortsätter Alviks Måleri sitt arbete för att vi ska få det riktigt fint i våra redan vackra hus.

Föreningens resultat för år 2019 är -92 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -468 Kkr. Förändringen beror främst på mindre kostnader för underhåll av fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 minskat något jämförelsevis med föregående år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter även under 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK: åtgärder och besiktning	80

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 800 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Trapphusrenovering och målning, byte armaturer och ytterdörrar	2020	800

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Insatser / Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 534 573	7 230 163	345 057	-5 225 767	-467 737	44 416 289
Upplåtelse	799 998	2 450 002				3 250 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			126 678	-126 678		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-467 737	467 737	
Årets resultat					-91 679	-91 679
Belopp vid årets utgång	43 334 571	9 680 165	471 735	-5 820 182	-91 679	47 574 610

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 684	1 707	1 674	1 619	1 625
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-92	-468	-1 137	16	-508
Soliditet, %	85,9	84	84	84	76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	506	508	508	544	544
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 344	4 685	4 850	5 586	8 345
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 359	24 541	24 541	27 638	24 879
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,01	0,90	0,98	0,76	1,43
Fastighetens belåningsgrad, % **	14,6	15,2	15,6	16	23

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 820 182
Årets resultat	-91 679
	<hr/>
	-5 911 861
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	174 411
I ny räkning överföres	-6 086 272
	<hr/>
	-5 911 861

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. *y*



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 684 255</u>	<u>1 706 946</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 684 255	1 706 946
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 006 982	-1 507 837
Övriga externa kostnader	4	-207 291	-110 628
Personalkostnader		-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-419 961</u>	<u>-419 961</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 699 944	-2 104 136
Rörelseresultat		-15 689	-397 190
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-75 990</u>	<u>-70 547</u>
Summa finansiella poster		-75 990	-70 547
Resultat efter finansiella poster		-91 679	-467 737
Årets resultat		-91 679	-467 737



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 958 365	50 339 062
Installationer	7	1 641 410	1 680 674
Summa materiella anläggningstillgångar		51 599 775	52 019 736
Summa anläggningstillgångar		51 599 775	52 019 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		273	266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 287	49 646
Summa kortfristiga fordringar		51 560	49 912
Kassa och bank		3 721 776	948 864
Summa omsättningstillgångar		3 773 336	998 776
SUMMA TILLGÅNGAR		55 373 111	53 018 512



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 014 736	49 764 736
Yttre fond	471 735	345 057
Summa bundet eget kapital	53 486 471	50 109 793
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 820 182	-5 225 767
Årets resultat	-91 679	-467 737
Summa fritt eget kapital	-5 911 861	-5 693 504
Summa eget kapital	47 574 610	44 416 289
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	6 930 000	7 290 000
Övriga långfristiga skulder	88 998	88 998
Summa långfristiga skulder	7 018 998	7 378 998
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	360 000	360 000
Leverantörsskulder	57 765	83 865
Aktuell skatteskuld	10 341	12 060
Övriga kortfristiga skulder	30 827	26 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 570	740 630
Summa kortfristiga skulder	779 503	1 223 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 373 111	53 018 512



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 689	-397 190
Avskrivningar	419 961	419 961
Erlagd ränta	-75 990	-70 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	328 282	-47 776
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	5 589
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 648	-6 776
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-26 100	-79 513
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-417 622	455 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 088	327 323
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	799 998	0
Upplåtelseavgifter	2 450 002	0
Amortering långfristiga lån	-360 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 890 000	-270 000
Förändring av likvida medel	2 772 912	57 323
Likvida medel vid årets början	948 864	891 541
Likvida medel vid årets slut	3 721 776	948 864

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %
Fastighetsförbättringar 2 samt 4 %
Installationer 2 %
Inventarier 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

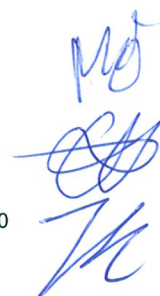
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	831 587	829 644
	Hyresintäkter bostäder	28 602	37 200
	Hyresintäkter lokaler	812 624	828 922
	Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 879	11 181
	Övriga intäkter	1 563	-1
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 684 255	1 706 946

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	33 139	28 166
	Städ och Entremattor	59 994	53 212
	Reparationer och underhåll	96 257	145 516
	Planerat underhåll	39 176	546 961
	Fastighetsel	34 475	39 180
	Fjärrvärme	261 368	283 171
	Vatten	47 250	46 359
	Sophämtning	59 894	56 478
	Bredband / Kabel TV	68 811	68 809
	Försäkringspremier	62 691	61 144
	Fastighetskatt/avgift	116 942	108 391
	Övriga driftkostnader	126 985	70 450
	Summa driftkostnader	1 006 982	1 507 837
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	76 714	68 804
	Serviceavg till brf-organisati	4 921	4 854
	Bankkostnader	6 316	6 213
	IT-tjänster	5 057	4 547
	Revisionsarvode	17 189	15 596
	Fastighetsadministrativa kostnader	12 011	7 939
	Övriga externa kostnader	85 083	2 675
	Summa övriga externa kostnader	207 291	110 628
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Summa personalkostnader	65 710	65 710



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 213 052	53 213 052
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 213 052	53 213 052
	Ingående avskrivningar	-2 873 990	-2 493 293
	Årets avskrivningar	-380 697	-380 697
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 254 687	-2 873 990
	Utgående redovisat värde	49 958 365	50 339 062
	Redovisat värde byggnader	17 857 352	18 055 114
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 635 068	7 818 003
	Redovisat värde mark	24 465 945	24 465 945
	Summa redovisat värde	49 958 365	50 339 062
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 137 000	42 226 000
	varav byggnader:	20 315 000	19 062 000
Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 041 556	2 041 556
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 041 556	2 041 556
	Ingående avskrivningar	-360 882	-321 618
	Årets avskrivningar	-39 264	-39 264
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 146	-360 882
	Utgående redovisat värde	1 641 410	1 680 674

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förvaltning i Östersund AB	18 227	17 273
	Bredband	9 918	10 166
	Fastighetsförsäkring	15 661	15 364
	Övr förutbet kostnader o upplupna intäkter	7 481	6 843
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 287	49 646

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Mottagna depositioner lokalhyresgäster	88 998	88 998
	Amortering inom 2 till 5 år	1 440 000	1 440 000
	Amortering efter 5 år	5 490 000	5 850 000
	Summa långfristiga skulder	7 018 998	7 378 998

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2020-07-13	0,655	360 000	3 290 000
Nordea Hypotek	2023-02-15	1,250	0	4 000 000
Summa			360 000	7 290 000
Avgår kortfristig del				360 000
Summa långfristiga skulder				6 930 000

Mö
OS
JK

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	179 958	179 512
	Upplupna utgiftsräntor	10 620	6 886
	Upplupen fjärrvärmekostnader	34 030	37 654
	Upplupet underhåll	0	433 311
	Upplupna styrelsearvoden	65 710	65 710
	Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	30 252	17 557
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 570	740 630

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Under april 2020 har styrelsen beviljat sina lokalhyresgäster reducere på hyran under perioden april-juni 2020 enligt SFS 2020:237. I enlighet med denna förordning kommer styrelsen att ansöka om att ta del av det statliga stöd som kommer att erbjudas fastighetsägare under hösten 2020. Eftersom lokalhyran svarar för en väsentlig del av föreningens intäkter så har man för att undvika att hamna i problem med likviditetsbrist, när hyresintäkterna uteblir till viss del, beslutat att skjuta på det planerade underhåll som bedöms att kunna vänta samt fått beviljat amorteringsfrihet för föreningens lån under resten av året.

Stockholm 2020-05-15


Johan Kjellberg


Cindy Karlström

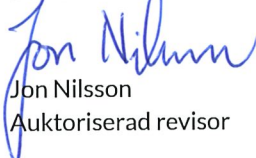

Magnus Östlund


Anna Nergårdh
Suppleant


Emmelie Ylinenpää
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5-2020.

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kroken 4
organisationsnummer 769617-4080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken 4 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, *J*

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 4 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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.

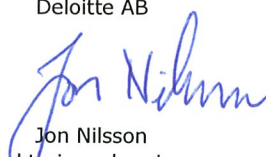
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Östersund den 18/5- 2020

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor