



Årsredovisning 2020

Brf Kroken 4

Org. 769617-4080

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials and names.

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 Simpleko 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 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 4.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 3 överlåtelse skett.

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, 2020-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Cindy Karlström	ledamot/ordf.
Johan Kjellberg	ledamot
Emmelie Ylinenpää	ledamot
Hampus Hugoson	ledamot
Johanna Eliasson	suppleant
Anna Nergårdh	suppleant

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 covid-19 anpassade. 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 2019 tog styrelsen ett beslut att investera i IMD, individuell mätning och debitering av el. Home Solutions har varit på plats under 2020 och bytt ut gamla elserviscentralen. Ett nytt avtal med GodEl har tecknats. Den individuella elförbrukningen beräknas börja debiteras under våren 2021.

Trapphusreoveringen har under 2020 fortsatt med en jättefin insats av Alviks Måleri, som målat om. Under 2021 fortsätter reoveringen med sista etappen, som består av bland annat nya entrédörrar från Ekstrands.

Styrelsen tog beslutet att hjälpa föreningens lokalhyresgäster en reducerad hyra under april-juni 2020. Föreningen följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på verksamheten. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten pga Covid-19.

Föreningens resultat för år 2020 är -415 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -92 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll av fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är underhåll och sedan kommer fjärrvärme, vilken under år 2020 har minskat något jämförelsevis med föregående år.

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

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr. o. m. 2020-04-01.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Trapphusreovering	480

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 620 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

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

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av tryckregleringspump, byte av armaturer, ytterdörrar, bygge av stentrappor. Isolering av rör i tvättstugan samt utredning cirkulation av vatten i vindsvåningarna.	2021	620

Förändring Eget kapital

	Insatser / Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 334 571	9 680 165	471 735	-5 820 182	-91 679	47 574 610
Upplåtelse						
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			174 411	-174 411		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-91 679	91 679	
Årets resultat					-415 291	-415 291
Belopp vid årets utgång	43 334 571	9 680 165	646 146	-6 086 272	-415 291	47 159 319

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 570	1 684	1 707	1 674	1 619
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-415	-92	-468	-1 137	16
Soliditet, %	89,8	85,9	84	84	84
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	506	506	508	508	544
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 867	4 344	4 685	4 850	5 586
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 359	24 359	24 541	24 541	27 638
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,42	1,01	0,90	0,98	0,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	9,7	14,6	15,2	15,6	16

* 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	-6 086 272
Årets resultat	-415 291
	<hr/>
	-6 501 563
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	174 411
Uttag ur yttre fond	-480 000
I ny räkning överföres	-6 195 974
	<hr/>
	-6 501 563

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 569 970	1 684 255
Erhållna statliga hyresstöd		40 715	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 610 685	1 684 255
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 329 608	-1 006 982
Övriga externa kostnader	4	-141 772	-207 291
Personalkostnader	5	-65 708	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 349	-419 961
Summa rörelsens kostnader		-1 957 437	-1 699 944
Rörelseresultat		-346 752	-15 689
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-68 539	-75 990
Summa finansiella poster		-68 539	-75 990
Resultat efter finansiella poster		-415 291	-91 679
Årets resultat		-415 291	-91 679



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 577 668	49 958 365
Installationer	7	1 886 087	1 641 410
Summa materiella anläggningstillgångar		51 463 755	51 599 775
Summa anläggningstillgångar		51 463 755	51 599 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		17 897	0
Övriga fordringar		1 372	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 007	51 287
Summa kortfristiga fordringar		81 276	51 560
Kassa och bank		945 550	3 721 776
Summa omsättningstillgångar		1 026 826	3 773 336
SUMMA TILLGÅNGAR		52 490 581	55 373 111



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 014 736	53 014 736
Yttre fond		646 146	471 735
Summa bundet eget kapital		53 660 882	53 486 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 086 272	-5 820 182
Årets resultat		-415 291	-91 679
Summa fritt eget kapital		-6 501 563	-5 911 861
Summa eget kapital		47 159 319	47 574 610
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		4 000 000	6 930 000
Övriga långfristiga skulder		88 998	88 998
Summa långfristiga skulder		4 088 998	7 018 998
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		810 000	360 000
Leverantörsskulder		95 880	57 765
Aktuell skatteskuld		12 863	10 341
Övriga kortfristiga skulder		0	30 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	323 521	320 570
Summa kortfristiga skulder		1 242 264	779 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 490 581	55 373 111



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-346 752	-15 689
Avskrivningar	420 349	419 961
Erlagd ränta	-68 539	-75 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 058	328 282
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-17 897	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 819	-1 648
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	38 115	-26 100
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-25 354	-417 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 897	-117 088
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier och installationer	-284 329	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284 329	0
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	799 998
Upplåtelseavgifter	0	2 450 002
Ändring kortfristiga finansiella skulder	450 000	0
Amortering långfristiga lån	-2 930 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 480 000	2 890 000
Förändring av likvida medel	-2 776 226	2 772 912
Likvida medel vid årets början	3 721 776	948 864
Likvida medel vid årets slut	945 550	3 721 776



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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 2-5 %
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 1 429 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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	848 616	831 587
	Hyresintäkter bostäder	0	28 602
	Hyresintäkter lokaler	714 264	812 624
	Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 622	9 879
	Övriga intäkter	468	1 563
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 569 970	1 684 255
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	28 281	33 139
	Städ och Entremattor	58 644	59 994
	Reparationer och underhåll	62 419	96 257
	Planerat underhåll	480 911	39 176
	Fastighetsel	46 656	34 475
	Fjärrvärme	244 496	261 368
	Vatten	49 588	47 250
	Sophämtning	60 091	59 894
	Bredband / Kabel TV	71 056	68 811
	Försäkringspremier	63 896	62 691
	Fastighetsskatt/avgift	118 814	116 942
	Övriga driftkostnader	44 756	126 985
	Summa driftkostnader	1 329 608	1 006 982
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	75 809	76 714
	Serviceavg till brf-organisati	4 961	4 921
	Bankkostnader	6 241	6 316
	IT-tjänster	6 553	5 057
	Revisionsarvode	23 590	17 189
	Fastighetsadministrativa kostnader	12 711	12 011
	Övriga externa kostnader	11 907	85 083
	Summa övriga externa kostnader	141 772	207 291
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	49 998	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Summa personalkostnader	65 708	65 710

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 213 052	53 213 052
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 213 052	53 213 052
	Ingående avskrivningar	-3 254 687	-2 873 990
	Årets avskrivningar	-380 697	-380 697
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 635 384	-3 254 687
	Utgående redovisat värde	49 577 668	49 958 365
	Redovisat värde byggnader	17 659 588	17 857 352
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 452 134	7 635 068
	Redovisat värde mark	24 465 945	24 465 945
	Summa redovisat värde	49 577 667	49 958 365
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	58 137 000 20 315 000	58 137 000 20 315 000
Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 041 556	2 041 556
	Inköp	284 329	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 325 885	2 041 556
	Ingående avskrivningar	-400 146	-360 882
	Årets avskrivningar	-39 652	-39 264
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-439 798	-400 146
	Utgående redovisat värde	1 886 087	1 641 410

Avskrivningar på fjärrvärmeinstallation enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 50 år. Avskrivning på IMD enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Ekonomisk förvaltning	18 973	18 227
	Bredband	9 887	9 918
	Fastighetsförsäkring	15 786	15 661
	Takskottning	12 001	0
	Övr förutbet kostnader o upplupna intäkter	5 360	7 481
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 007	51 287

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Mottagna depositioner lokalhyresgäster	88 998	88 998
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	1 440 000
	Amortering efter 5 år	0	5 490 000
	Summa långfristiga skulder	4 088 998	7 018 998

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2021-07-13	0,55	0	810 000
Nordea	2023-02-15	1,25	0	4 000 000
Summa			0	4 810 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-810 000
Summa långfristiga skulder				4 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	165 240	179 958
	Upplupna utgiftsräntor	6 659	10 620
	Upplupen fjärrvärmekostnader	31 772	34 030
	Upplupna styrelsearvoden	65 710	65 710
	Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	54 140	30 252
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 521	320 570

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Stockholm 2021-04-28

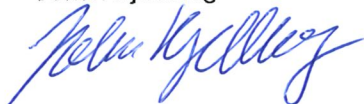


Cindy Karlström



Hampus Hugoson

Johan Kjellberg

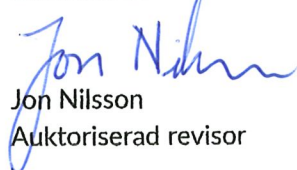


Emmelie Ylinenpää



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4- 2021.

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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,

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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 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 revisionssed 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 29 april 2021

Deloitte AB




Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Brf Kroken 4, 769617-4080

I samband med revisionen av 2020 års räkenskaper och förvaltning har vi gjort följande iakttagelser:

- Föreningen gör avsättning till underhållsfond med 0,3% av taxeringsvärde i enlighet med stadgarna. Föreningen har en underhållsplan som visar genomsnittlig underhållskostnad under perioden 2019-2025 om 235 TSEK/år. Styrelsen bör till kommande år göra en översyn av vilka åtgärder i underhållsplanen som kvarstår för att säkerställa att den årliga avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Östersund den 29 april 2021



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor