

Årsredovisning 2020

BRF KROKEN 11

769607-9818



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KROKEN 11

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-01-29.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rutger Fuchsgatan 8 på adressen Rutger Fuchsgatan 8 i Stockholm. Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 840 kvm och 1 lokal om 27 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Försäkring Filial.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|---------------------------|------------|
| Marysia Klim | Ordförande |
| Kristina Härviden Ericson | Ledamot |
| Ida Larsson | Ledamot |
| Ömer Eken | Ledamot |
| Carl-Michael el Bishti | Ledamot |
| Lisbet Lind | Suppleant |

VALBEREDNING

Michael Bohlin, Erik Gillsin

FIRMATECKNING

Föreningens Firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Alexandra Strand Revisor
Mikael Olson Suppleant

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

| | |
|-----------|---|
| 2005 | Relining av avloppsstammar |
| 2010 | Alla fönster mot gården renoverades och målades |
| 2012 | Hissrenovering, korg och maskineri, uppgraderades till EU-standard |
| 2018 | Fiber installerades i fastigheten |
| 2018-2019 | OVK besiktning och åtgärdsplan för ej godkänd ventilation och fläktsystem |
| 2020 | Brevlådor för alla lägenheter installerades på entréplanet |
| 2020 | Inköp av möbler, matta och inredning inköptes till samtliga vådringsbalkonger i A-huset |
| 2020 | Renovering av tak, fasad samt entréport |
| 2020 | Radonmätning och ny energideklaration |
| 2020 | Nya källarfönster i gatuplan ut mot Rutger Fuchsgatan |

PLANERADE UNDERHÅLL

Styrelsen har en underhållsplan vilken man följer och aktualiserar med jämna mellanrum.

Styrelsen planerar att se över avlopp i källarplanet.

Ny värmeväxlare ska köpas in och installeras (med ventilation) under år 2021.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Fastighetsförvaltning AB |
| Städning | Smart Förvaltning Sverige AB |
| Teknisk förvaltning | BK fastighetsservice AB |
| Hiss | Kone AB |
| Snöskottning | Norin och Hedlund |
| Låssmed | Söderlås AB |

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Inga höjningar av avgifter planeras i dagsläget.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har skrivit nytt årligt avtal med hyregästen i lokalen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 316 724 | 1 318 264 | 1 316 724 | 1 309 680 |
| Resultat efter fin. poster | -103 837 | -213 541 | -169 052 | -275 029 |
| Soliditet, % | 82 | 82 | 82 | 81 |
| Yttre fond | 1 747 825 | 1 541 440 | 1 387 666 | 1 233 892 |
| Taxeringsvärde | 68 795 000 | 68 795 000 | 51 258 000 | 51 258 000 |
| Bostadsyta, kvm | 1 840 | 1 840 | 1 840 | 1 840 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 604 | 673 | 672 | 672 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 2 627 | 2 627 | 2 627 | 2 872 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,91 | 1,62 | 1,52 | 1,47 |
| Belåningsgrad, % | 17,10 | 17,07 | 16,84 | 18,15 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 28 854 002 | - | - | 28 854 002 |
| Upplåtelseavgifter | 13 101 | - | - | 13 101 |
| Fond, yttre underhåll | 1 541 440 | - | 206 385 | 1 747 825 |
| Balanserat resultat | -6 097 659 | -213 541 | -206 385 | -6 517 585 |
| Årets resultat | -213 541 | 213 541 | -103 837 | -103 837 |
| Eget kapital | 24 097 343 | 0 | -103 837 | 23 993 506 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 517 585 |
| Årets resultat | -103 837 |
| Totalt | -6 621 422 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 206 385 |
| Balanseras i ny räkning | -6 827 807 |
| | -6 621 422 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | | 1 316 724 | 1 318 264 |
| Rörelseintäkter | 2 | -3 | 3 742 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 316 721 | 1 322 006 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -790 107 | -933 061 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -118 796 | -98 378 |
| Personalkostnader | 8 | -93 246 | -89 007 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -383 183 | -386 950 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 385 332 | -1 507 396 |
| RÖRELSERESULTAT | | -68 611 | -185 390 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 56 952 | 50 172 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -92 178 | -78 323 |
| Summa finansiella poster | | -35 226 | -28 151 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -103 837 | -213 541 |
| ÅRETS RESULTAT | | -103 837 | -213 541 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 28 270 757 | 28 324 483 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 145 821 | 41 090 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 416 578 | 28 365 573 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 28 416 578 | 28 365 573 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 10 397 | 6 457 |
| Övriga fordringar | 12 | 8 421 | 643 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 118 755 | 49 892 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 137 573 | 56 992 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 785 897 | 1 029 031 |
| Summa kassa och bank | | 785 897 | 1 029 031 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 923 470 | 1 086 023 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 340 048 | 29 451 596 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 867 103 | 28 867 103 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 747 825 | 1 541 440 |
| Summa bundet eget kapital | | 30 614 928 | 30 408 543 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 517 585 | -6 097 659 |
| Årets resultat | | -103 837 | -213 541 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 621 422 | -6 311 200 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 993 506 | 24 097 343 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | | 112 386 | 103 986 |
| Summa avsättningar | | 112 386 | 103 986 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 0 | 4 834 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 4 834 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 4 834 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 112 396 | 139 660 |
| Skatteskulder | | 5 239 | 3 263 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 282 521 | 273 344 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 234 156 | 416 267 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 340 048 | 29 451 596 |

Kassaflödesanalys

| | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 029 031 | 839 455 |
| Resultat efter finansiella poster | -103 837 | -213 541 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 383 183 | 386 950 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 279 346 | 173 409 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -80 581 | -6 099 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -16 111 | 13 866 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 182 654 | 181 176 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -434 188 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | -434 188 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 8 400 | 8 400 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 8 400 | 8 400 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -243 134 | 189 576 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 785 897 | 1 029 031 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kroken 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad | 0,54-6,67 % |
| Maskiner och inventarier | 1,67-10 % |

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkt bredband | 62 700 | 0 |
| Hysesintäkter förråd | 2 400 | 2 400 |
| Hysesintäkter, lokaler | 77 484 | 77 484 |
| Städavgifter | 62 700 | 0 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 111 440 | 1 238 380 |
| Öres- och kronutjämning | -3 | 1 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 3 741 |
| Summa | 1 316 721 | 1 322 006 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktningkostnader | 28 590 | 1 839 |
| Entreprenadkostn städ | 46 464 | 49 536 |
| Fastskötsel, städ material | 1 000 | 0 |
| Fastskötsel/teknisk förv arvode | 33 941 | 34 491 |
| Fastskötsel/teknisk förv extra | 19 070 | 28 017 |
| Hiss serviceavtal | 3 464 | 3 196 |
| Klottersanering | 4 644 | 2 233 |
| Mattservice | 4 232 | 4 096 |
| Snöskottning och sandupptagning | 7 500 | 27 287 |
| Städning beställning | 4 375 | 0 |
| Trädgård och blommor | 3 768 | 11 348 |
| Ventilationskontroll OVK | 0 | 22 500 |
| Övriga köpta tjänster | 16 125 | 0 |
| Summa | 173 173 | 184 543 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 53 636 | 192 643 |
| Summa | 53 636 | 192 643 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 32 401 | 33 059 |
| Grovsopor, tidningar | 1 625 | 0 |
| Sophämtning | 58 177 | 52 122 |
| Uppvärmning | 229 769 | 236 469 |
| Vatten | 51 140 | 48 836 |
| Summa | 373 112 | 370 486 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 70 200 | 70 370 |
| Fastighetsförsäkringar | 50 800 | 47 915 |
| Fastighetsskatt | 62 252 | 60 276 |
| Kabel-TV | 6 934 | 6 828 |
| Summa | 190 186 | 185 389 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 53 612 | 52 764 |
| Avg juridiska åtgärder | 19 500 | 0 |
| Bankkostnader | 268 | 320 |
| Datakommunikation | 3 274 | 4 478 |
| Extradebitering förvaltn. | 4 372 | 5 344 |
| Förbrukningsmaterial | 121 | 1 806 |
| Kontorsmtrl trycksaker | 198 | 799 |
| Postbefordran | 225 | 107 |
| Resekostnader | 0 | 1 115 |
| Revisionsarvoden | 27 862 | 22 260 |
| Styr.möte/stämma/städdag | 2 181 | 5 156 |
| Trivselåtgärder | 319 | 0 |
| Övr förvaltningskostnader | 6 865 | 2 560 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 1 670 |
| Summa | 118 796 | 98 378 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 22 297 | 20 255 |
| Styrelsearvoden | 70 949 | 68 752 |
| Summa | 93 246 | 89 007 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 92 178 | 78 307 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 16 |
| Summa | 92 178 | 78 323 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 34 351 087 | 34 351 087 |
| Årets inköp | 325 470 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 34 676 557 | 34 351 087 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -6 026 604 | -5 642 282 |
| Årets avskrivning | -379 196 | -384 322 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 405 800 | -6 026 604 |
| Utgående restvärde enligt plan | 28 270 757 | 28 324 483 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>14 750 757</i> | <i>14 750 757</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 18 355 000 | 18 355 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 440 000 | 50 440 000 |
| Summa | 68 795 000 | 68 795 000 |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 54 234 | 54 234 |
| Inköp | 108 718 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 162 952 | 54 234 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -13 144 | -10 516 |
| Avskrivningar | -3 987 | -2 628 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -17 131 | -13 144 |
| Utgående restvärde enligt plan | 145 821 | 41 090 |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 1 153 | -38 |
| Skattekonto | 7 268 | 681 |
| Summa | 8 421 | 643 |
| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Bredband | 17 550 | 17 550 |
| Fastighetsskötsel | 550 | 0 |
| Försäkringspremier | 12 935 | 11 983 |
| Förvaltning | 13 440 | 13 403 |
| Räntor | 6 813 | 5 836 |
| Städning | 9 395 | 0 |
| Övr förutb kostn uppl int | 56 952 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 120 | 1 120 |
| Summa | 118 755 | 49 892 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats 2020-12-31 | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2021-03-04 | 1,76 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Stadshypotek | 2021-02-08 | 2,01 % | 3 334 000 | 3 334 000 |
| Summa | | | 4 834 000 | 4 834 000 |

Varav kortfristig del 4 834 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 25 000 | 22 000 |
| El | 3 084 | 1 587 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 109 727 | 109 727 |
| Löner | 70 950 | 69 750 |
| Sociala avgifter | 22 300 | 21 915 |
| Uppvärmning | 31 204 | 29 807 |
| Utgiftsräntor | 2 031 | 1 724 |
| Vatten | 8 528 | 8 137 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 697 | 8 697 |
| Summa | 282 521 | 273 344 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 930 000 | 5 930 000 |
| Summa | 5 930 000 | 5 930 000 |

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Carl-Michael el Bishti
Ledamot

Ida Larsson
Ledamot

Kristina Härviden Ericson
Ledamot

Marysia Klim
Ordförande

Ömer Eken
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Alexandra Strand
Auktoriserad revisor

Verification

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Transaction ID | H1F1uiBU_-ByxKJOirLu |
| Document | Årsredovisning Kroken 11 2020.pdf |
| Pages | 18 |
| Sent by | Linn Zachrisson |

Signing parties

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Marysia Klim | marysiaklim@hotmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Kristina Härviden Ericson | kina.ericson@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Ömer Eken | omereken06@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Ida Larsson | ida.larssons@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Alexandra Strand | alexandra@parsells.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

Activity log

E-mail invitation sent to marysiaklim@hotmail.com

2021-04-15 13:47:55 CEST,

E-mail invitation sent to kina.ericson@gmail.com

2021-04-15 13:47:55 CEST,

E-mail invitation sent to omereken06@gmail.com

2021-04-15 13:47:55 CEST,

E-mail invitation sent to ida.larssons@gmail.com

2021-04-15 13:47:55 CEST,

Clicked invitation link Ömer Eken

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-15 14:51:04 CEST,IP address: 84.55.124.165

Document viewed by Ömer Eken

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-15 14:51:04 CEST,IP address: 84.55.124.165

Clicked invitation link Ida Larsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-15 15:40:10 CEST,IP address: 84.243.54.230

Document viewed by Ida Larsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-15 15:40:10 CEST,IP address: 84.243.54.230

Document signed by Ida Maria Erika Larsson

Birth date: 1990/05/08,2021-04-15 15:42:35 CEST,

Clicked invitation link Kristina Härviden Ericson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-15 16:01:57 CEST,IP address: 13.49.119.167

Document viewed by Kristina Härviden Ericson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-15 16:01:57 CEST,IP address: 13.49.119.167

Clicked invitation link Marysia Klim

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-15 16:39:39 CEST,IP address: 188.150.67.93

Document viewed by Marysia Klim

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-15 16:39:39 CEST,IP address: 188.150.67.93

Document signed by ÖMER EKEN

Birth date: 1969/01/01,2021-04-15 17:21:34 CEST,

Document signed by Jenny Kristina Härviden Ericson

Birth date: 1967/01/31,2021-04-15 18:51:00 CEST,

Document signed by MARYSIA KLIM

Birth date: 1990/03/20,2021-04-22 11:38:55 CEST,

E-mail invitation sent to alexandra@parsells.se

2021-04-22 11:38:56 CEST,

E-mail invitation sent to alexandra@parsells.se

2021-04-27 16:54:39 CEST,

Clicked invitation link Alexandra Strand

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18362,2021-04-28 11:00:35 CEST,IP address: 83.241.153.210

Document viewed by Alexandra Strand

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18362,2021-04-28 11:00:45 CEST,IP address: 83.241.153.210

Document signed by Tatiana Alexandra Strand

Birth date: 1971/07/18,2021-04-28 12:33:10 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroken 11
Org.nr 769607-9818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kroken 11 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Kroken 11 för räkenskapsåret 2020 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 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.

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

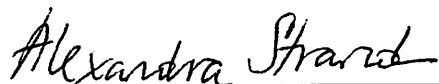
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-04-28



Alexandra Strand
Auktoriserad revisor