

Årsredovisning för

# **Brf Kroken 8**

769604-4101

Räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

## VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-29 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kroken 8	2009-11-24	Stockholms län, Stockholms kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1930, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark med källare och delvis inredd vind.

Enligt ny fastighetsdeklaration efter ombyggnationen av vindarna så kommer byggnaden ha en total uthyrningsbar yta på 3 971 kvm varav 3 327 kvm är bostadsrättsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter varav 1 lägenhet med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5	22	5	6	0	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Restaurang	376	Ja	2022-09-30
Kiosk	17	Ja	2022-09-30
Kontorslokal	35	Ja	2022-09-30
Restaurang	216	Ja	2021-09-30
Lägenhet	30	Nej	2021-09-21

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Källarförråd
- Cykelrum
- Gård

### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2009-07-09 i samband med ombildningen. Under 2011 renoverades samtliga badrum och de uppfyller gällande försäkringskrav.

Alla fönster i lägenheter och trapphus har bytts ut under 2013. Tvättstugan har byggts ut, renoverats och ny maskinpark har införskaffats. Ventilation i en lägenhet har åtgärdats. Under 2014 har hissarna renoverats.

Föreningen har tagit fram en uppdaterad underhållsplan. Lägenheternas entrédörrar har bytts till säkerhetsdörrar under 2015. Samma år har trapphusen målats. Under 2016 har delar av avloppssystemet från fastigheten till stadens avloppsnät bytts ut. Vidare har asbestsanering genomförts i källaren.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Inga reparationer	2010
Badrum	2011
Innergård	2011
Elcentral	2012
Yttertak	2012
Fönster	2013
Tvättstuga	2013
Bygge av balkonger mot innergård	2013
Nya förråd i f.d. garage	2013
Hissar renoverades	2014
Lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar	2015
Målning av trapphus	2015
Byte av avloppsledning till stadens avloppsnät	2016
Asbestsanering i källare	2016
Vindslägenheter färdigställda	2016
Renovering av fasad	2017
Byte av garageport	2017
Undercentral fjärrvärme utbytt	2018
Fiber uppdragen till lägenheter	2018
Byggt om lägenhet från 1:a till en 2:a	2019
Installerat sopsortering	2020
Installerat rumsgivare för reglering av temperatur	2020

## Förvaltning

*Följande uppdrag har skötts av:*

Valorem Bostadsrättsförvaltning:

– *Ekonomisk förvaltning*

– *Lägenhetsförteckning*

## Övriga viktigare avtal

Stockholm Hiss Service – *Skötsel och underhåll av hissar*

Anders Lindberg Städservice AB – *Trappstädning*

IP only – *Bredband*

Länsförsäkringar – *Fastighetsförsäkring*

Stockholm vatten, avdelningen för avfall – *Hushållssopor*

Stokab – *Fiberoptik*

DM tak – *Snöskottning av tak*

## Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Thomas Jerndal	Aukt. Revisor	BDO Mälardalen AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerat sopsortering. Förbättrad temperaturstyrning samt effektbegränsning vilket kommer ge ytterligare kostnadsreduktion 2021 samt 2022 då den rekommenderade effekten från Stockholm Exergi kommer sjunka. En av föreningens lokalhyresgäster har under lång tid varit sen med hyresbetalningar och därmed inte följt hyresavtalet. Föreningen har därför med hjälp av advokatbyrå sagt upp hyresgästen och tvisten handläggs nu i Stockholms tingsrätt. Enligt tingsrättens planeras målet avgöras i slutet av 2021. Oavsett utfall kommer föreningen att få ut en väsentlig högre hyra än befintligt avtal.

## Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Styrelsen utreder möjligheten att bygga om en lokal i syfte att antingen hyra ut eller bygga om till

Övernattningslägenhet.

## Finansiell information

Föreningens långsiktiga strategi är att;

- 1) Lägga Underhåll + avskrivningar på 1 Miljon kr vilket motsvarar 350 kr/ m2 av lägenhetsyta.
- 2) Inneha minst 1 miljon i likvida medel. I dagsläget har föreningen ca 2,5 miljoner.
- 3) Ligga på en belåningsgrad som är högst 25% av taxeringsvärdet. I dagsläget 17%.
  - a. Investeringar över 500 Tkr belånas till (om så behövs).
  - b. Amorteringar sker i samma takt som investeringar skrivs av om föreningen ligger över

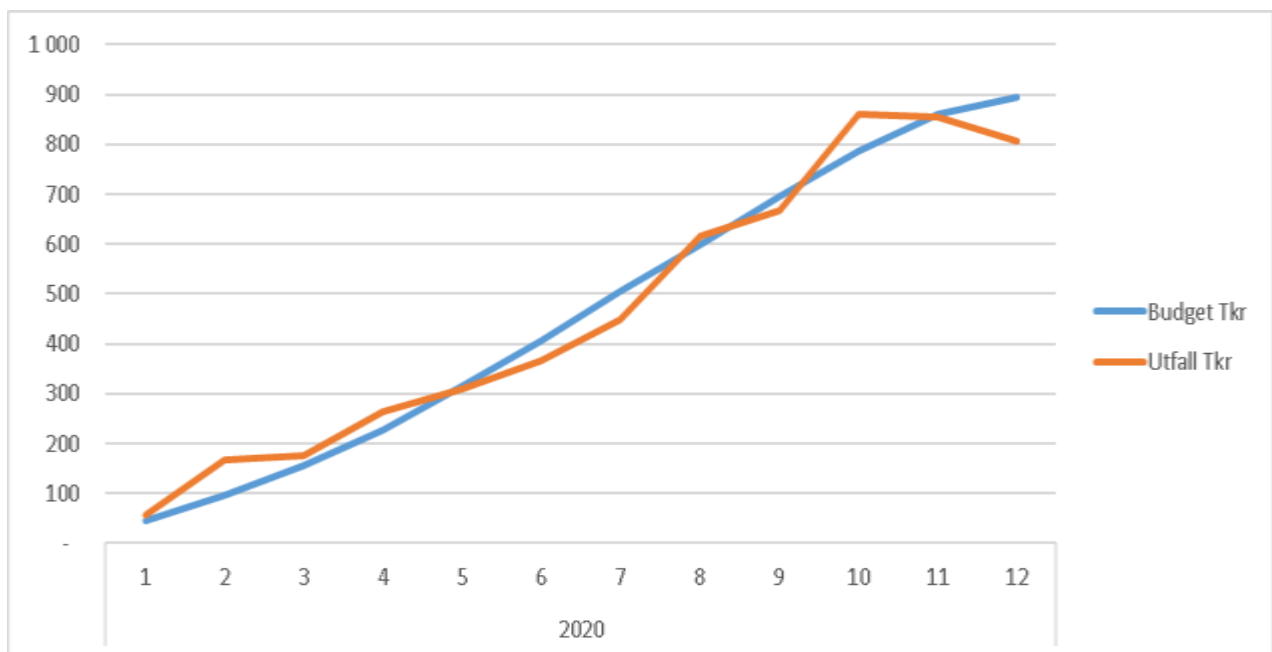
25% belåning.

Mot denna strategi ligger föreningens resultat på ca: + 500 Tkr per år, Vilket motsvarar Ca: 35% av intäkter från årsavgifter.

Nuvarande styrelse rekommenderar att en översyn bör ske med avseende på att antingen sänka medlemmarnas avgifter, ytterligare investeringar i fastigheten utöver underhållsplanen alternativet betala av lån i högre takt. Förslagsvis genomförs översynen efter att Corona är under kontroll då Corona kan påverka lokalhyror.

Föreningen arbetar med en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt samt en budget de närmsta tio åren ner på kontonivå som därefter grupperas.

Utfall mot budgeterat för år 2020:



Gruppering nivå 2	Gruppering	Values	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nettoomsättning	Årsavgifter, bostäder	Budget Tkr	118	235	353	470	588	705	823	940	1 058	1 175	1 293	1 410
		Utfall Tkr	122	245	367	485	602	720	837	955	1 072	1 190	1 307	1 425
	Hysesintäkter bostad	Budget Tkr	143	286	429	572	715	858	1 001	1 144	1 287	1 430	1 573	1 716
		Utfall Tkr	142	283	425	528	631	734	876	1 007	1 159	1 300	1 442	1 564
	Övriga intäkter	Budget Tkr	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3
		Utfall Tkr	0	0	24	27	27	27	33	34	35	37	95	95
Nettoomsättning Budget Tkr			261	522	782	1 043	1 304	1 565	1 825	2 086	2 347	2 608	2 869	3 129
Nettoomsättning Utfall Tkr			264	528	817	1 039	1 260	1 481	1 746	1 997	2 266	2 527	2 844	3 084
	Driftkostnader	Budget Tkr -	168	- 331	- 483	- 626	- 752	- 874	- 988	- 1 107	- 1 225	- 1 347	- 1 486	- 1 666
		Utfall Tkr -	111	- 209	- 413	- 510	- 592	- 727	- 831	- 860	- 1 037	- 1 078	- 1 353	- 1 602
	Underhåll	Budget Tkr -	47	- 95	- 142	- 190	- 237	- 285	- 332	- 380	- 427	- 474	- 522	- 569
		Utfall Tkr -	96	- 151	- 226	- 266	- 357	- 387	- 467	- 520	- 562	- 589	- 636	- 674
Total Budget Tkr			46	95	157	228	315	406	505	600	695	786	861	894
Total Utfall Tkr			57	168	177	264	311	367	448	616	666	861	855	808

Föreningens ekonomi har stärkts sedan avgifter för vindslägenheter tillkommit samt uthyrning/omförhandling av lokalavtal. Under 2021 kommer det näst största kontraktet att omförhandlas

Föreningens goda ekonomi medgav att avgift för internet ingick i hyran från och med Q2 2020.

Avvikelse från budget 2020 tyngs främst av reducerad hyra till lokalhyresgäster med anledning av Corona.

From 1/1 2007 betalar äkta bostadsrättsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsrättsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Förklaring till nyckeltal:

Ekonomiska tillgångar innefattar tillgångar som föreningen kan sälja av om ytterligare likvida medel skulle behövas + likvida tillgångar. De värderade tillgångarna avser 1 lägenhet á 30m2 samt en lokal á 36m2.

Den yta som används är sådan som ger någon form av omsättning.

Nyckeltal	År					
	⊕2012	⊕2014	⊕2016	⊕2018	⊕2019	⊕2020
Belåningsgrad av taxeringsvärde	35%	34%	23%	23%	17%	17%
Belåningsgrad av taxeringsvärde efter sålda ekonomiska tillgångar	28%	27%	17%	17%	12%	11%
Lån Tkr	27 300	27 300	22 300	22 300	22 300	22 300
Ekonomiska tillgångar i Tkr	5 388	5 736	5 539	6 240	6 265	7 355
Lån - Ekonomiska tillgångar i Tkr	21 912	21 564	16 761	16 060	16 035	14 945
Lån- Ekonomiska tillgångar/ m2 Total yta	5 500	5 413	4 207	4 031	4 025	3 751
Lån/ m2 Total yta	6 852	6 852	5 597	5 597	5 597	5 597
Likvida tillgångar	538 249	886 150	689 156	1 389 608	1 415 472	2 505 476
Plan Uh + Avskrivningar	1 006 651	782 380	978 239	978 603	1 182 563	760 482
Plan Uh + Avskrivningar/m2 (Lgh yta)	302	235	294	294	355	228

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter (eller andelar) har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 64

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 8

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5

Antalet medlemmar vid årets slut – 62

*Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.*

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till totala antalet godkända andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Markus Lundgren	Ordförande	1 år
Erik Sainz	Kassör	1 år
Sahar Tähtinen Fadai	Sekreterare	1 år
Bo Karlsson	Ledamot	1 år
Jonas Heller	Ledamot	1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Torbjörn Jansson

Mikaela Zelmerlöow

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kkr	3 060	3 101	2 773	2 802	2 725
Resultat efter finansiella poster, kr	391 519	-288 418	-309 104	-1 926 585	-335 137
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr*	429	429	468	468	424
Hysesintäkter bostäder/ lokaler, kkr	1 470	1 572	1 345	1 289	1 296
El- och värmekostnad/kvm totalyta, kr	135	160	162	161	166
Lån/kvm totalyta, kr	5 684	5 684	5 777	5 777	5 777
Soliditet, %	76	76	75	76	77

\* Uppgifter enligt taxeringsbesked år 2019 är 3 279 kvm bostadsrättsyta kvm och 3 923 kvm totalyta. Från år 2018 – 2015 var det 2 997 kvm bostadsrättsyta och 3 860 totalyta.

## Förändring Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	79 297 422	12 403	568 748	-5 469 999	<b>-288 418</b>
Avsättning till yttre underhållsfond			390 600	-390 600	
Uttag från yttre underhållsfond			-568 748	568 748	
Föregående års resultat				-288 418	288 418
Årets resultat					391 519
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 297 422</b>	<b>12 403</b>	<b>390 600</b>	<b>-5 580 269</b>	<b>391 519</b>



## RESULTATDISPOSITION

	<b>Belopp</b>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-5 580 269
Årets resultat	391 518
<b>Totalt</b>	<b>- 5 188 751</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	- 390 600
Uttag från underhållsfond	297 855
	<b>- 5 281 496</b>
<b>Att i ny räkning överföres</b>	

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 060 720	3 101 422
Övriga rörelseintäkter		63 572	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 124 292</b>	<b>3 101 422</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-2 040 457	-2 544 254
Personalkostnader	3	-118 269	-161 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-459 028	-511 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 617 754</b>	<b>-3 216 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>506 538</b>	<b>-115 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		774	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 794	-173 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 020</b>	<b>-173 294</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>391 518</b>	<b>-288 418</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Resultat före skatt		391 518	-288 418
<b>Årets resultat</b>		<b>391 518</b>	<b>-288 418</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	94 547 255	94 976 286
Inventarier, verktyg och installationer	6	323 890	353 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 871 145</b>	<b>95 330 173</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 871 145</b>	<b>95 330 173</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		42 230	269 527
Övriga fordringar		5 616	89 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	129 012	120 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 858</b>	<b>479 490</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 505 475	1 415 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 505 475</b>	<b>1 415 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 682 333</b>	<b>1 894 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 553 478</b>	<b>97 225 135</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser, Upplåtelseavgifter, Yttre fond		79 700 425	79 878 573
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 700 425</b>	<b>79 878 573</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 580 269	-5 469 999
Årets resultat		391 518	-291 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 188 751</b>	<b>-5 761 811</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>74 511 674</b>	<b>74 116 762</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	22 300 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 300 000</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	22 300 000
Förskott från kunder		-	5 708
Leverantörsskulder		203 178	305 035
Skatteskulder		25 779	19 833
Övriga skulder		207 997	202 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	304 850	274 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>741 804</b>	<b>23 108 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 553 478</b>	<b>97 225 135</b>

## Redovisning- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

### Redovisning av intäkter

Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

### Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har utgått med 75 000 kr. exkl. sociala avgifter.

### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	2-10
-Inventarier	10-20

Mark skrivs inte av.

## Not 1 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Hysesintäkter lokaler	1 349 947	1 460 108
Värme och varmvatten lokaler	88 893	111 492
Hysesintäkter bostäder	120 000	40 000
Årsavgifter bostäder	1 405 434	1 405 434
Bredband	15 106	61 560
Förråd	4 994	9 000
Överlåtelseavgifter	3 549	5 810
Pantsättningsavgift	2 838	3 235
Övriga intäkter, Öres- och kronutjämnning	88 130	-17
Övriga fakturerade kostnader	40 600	-
Balkongtillägg	4 801	4 801
<b>Summa</b>	<b>3 124 292</b>	<b>3 101 422</b>

## Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	234 850	170 206
Löpande reparationer	165 999	198 921
Periodiskt underhåll	297 855	722 239
Fjärrvärme	445 979	526 962
El	84 929	100 120
Vatten	98 519	112 256
Sophämtning	64 844	75 220
Försäkringspremier	86 445	82 058
Kabel-tv och bredband	109 791	132 339
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 302	194 326
Revisionsarvoden	51 605	45 867
Kameral förvaltning (avtal)	58 782	56 983
Övriga förvaltningskostnader	22 782	17 436
Advokat- och konsultkostnader	109 540	83 376
Övriga drift-/fastighetskostnader	12 235	25 945
<b>Summa</b>	<b>2 040 457</b>	<b>2 544 254</b>

### Specificering löpande reparationer

Lokaler	27 662	107 617
Bostäder	24 623	49 195
Gemensamma utrymmen	24 150	4 381
Hiss	40 063	77 500
Installationer	47 361	11 020
Fasad, Huskropp utvändigt*	-	-67 269
Garage	2 140	-
Tak	-	16 476
<b>Summa</b>	<b>165 999</b>	<b>198 921</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

Bostäder	-	390 000
Gemensamma utrymmen	78 419	154 433
Hiss	-	1 213
Installationer	113 822	134 042
Huskropp utvändigt	62 839	42 551
Garage	42 775	-
<b>Summa</b>	<b>297 855</b>	<b>722 239</b>

**Not 3 Personalkostnader/Arvoden**

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Styrelsearvoden samt övriga arvoden	75 000	75 000
Kontanta extraersättningar	24 000	60 000
Lagstadgade sociala avgifter	19 269	26 177
<b>Summa</b>	<b>118 269</b>	<b>161 177</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Byggnader	234 714	300 112
Fastighetsförbättringar	194 317	179 501
Inventarier, verktyg och installationer	29 997	31 502
<b>Summa</b>	<b>459 028</b>	<b>511 115</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	55 728 360	55 728 360
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	55 728 360	55 728 360
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 655 091	-5 175 478
-Årets avskrivningar	-429 031	-479 613
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 084 122	-5 655 091
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	44 903 017	44 903 017
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>94 547 255</b>	<b>95 976 286</b>
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	70 200 000	70 200 000
<b>Summa</b>	<b>130 200 000</b>	<b>130 200 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	463 963	463 963
-Årets investeringar	-	-
<b>-Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>463 963</b>	<b>463 963</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 076	-78 574
-Årets avskrivningar	-29 997	-31 502
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 073</b>	<b>-110 076</b>
<b>Utgående redovisat värde vid årets slut</b>	<b>323 890</b>	<b>353 887</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	88 145	86 445
Kameral förvaltning	14 695	14 695
Viasat	19 065	19 065
Com Hem	3 043	-
Stokab	4 064	-
<b>Summa</b>	<b>129 012</b>	<b>120 205</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare SEB</i>	<i>Räntesats % 2020-12-31</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Omläggnings- dag</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>
31819067	0,53	0,53	220928	10 300 000	10 300 000
33032242	0,49	0,49	220928	6 000 000	6 000 000
33032277	0,53	0,53	220928	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>				<b>22 300 000</b>	<b>22 300 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 22 300 000 kr.

## Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	41 455 000	41 455 000
------------------------	------------	------------

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	91 088	91 088
Upplupen ränta	4 446	4 446
Fastighetsel	9 649	9 637
Vatten och avlopp	-	18 737
Fjärrvärme	59 875	64 380
DM Tak	-	42 550
Kameral förvaltning extradebiteringar	6 570	-
Sophantering	-	5 869
Städning	3 840	-
Revisionsarvode	10 000	10 000
Bokslutsarvode	9 000	9 000
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	110 382	18 729
<b>Summa</b>	<b>304 850</b>	<b>274 436</b>

## Underskrifter

Stockholm datum enligt digital signatur

Markus Lundgren  
Ordförande

Erik Sainz  
Kassör

Bo Karlsson  
Ledamot

Sahara Tähtinen Fadai  
Sekreterare

Jonas Heller  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

BDO Mälardalen AB  
Thomas Jerndal  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kroken 8  
Org.nr. 769604-4101

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken 8 för år 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 31 december 2020 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.

#### 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, 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 8 för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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 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.

Stockholm datum enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor