



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kroken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 2001-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ethel Marianne Andersson	Ledamot
Ketty Sylvia Dahlgren	Ledamot
Maria Karakostova	Ledamot
Lars Håkan Kellgren	Ledamot
Lars-Ove Nåtman	Ledamot
Josef Åberg	Ledamot

Rickard Fält	Suppleant
Anne Jerkner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ethel Marianne Andersson, Ketty Sylvia Dahlgren, Rickard Fält, Anne Jerkner och Josef Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Nadja Itkes
Peter Jerkner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stigberget 2:32	2002	Göteborg
Stigberget 2:40	2002	Göteborg
Stigberget 2:30	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 3 flerbostadshus.

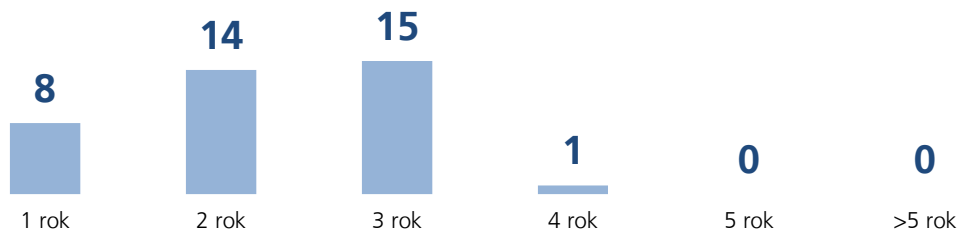
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 321 m², varav 2 321 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Borttagande och beskärning av träd	2018
Åtgärdat fuktskada i tre lägenheter i nr 5	2018
Två nya torktumlare i tvättstugan	2018
Målat cykelhus + soprum m förråd	2016
Radonmätning i berörda lägenheter	2016 - 2017
Relining i samtliga uppgångar	2016
Åtgärdat fuktskador i tvättstuga och intilliggande gemensamhetsutrymmen	2016
Projekterat och beställt utsmyckning framsida	2016 - 2017
Ny entrédörr till 9:an	2016
Interiör uppfräschning i en av hyreslägenheterna	2016
Åtgärdat fuktskador och uppfräschning av gemensamhetslokal	2016 - 2017
Borttagande och beskärning av träd	2015
ordningsställande av framsidan. Ny ytbeläggning. Nytt cykelhus.	2015 - 2016
Fönsterbyte på sydgavel.	2015 - 2016
Åtgärd av fuktskada i tvättstuga och källarlägenheter/förråd.	2014 - 2015
Säkring av bergskant mot granntomt.	2013 - 2021
Reparation av gårdsyta i anslutning till norra gaveln. Slukhål tilltäppt.	2013
Balkonger under uppförande	2012 - 2014
Renovering och injustering av ventilation	2012
Röjning av träd för bättre utsikt	2012
Nya utemöbler införskaffade.	2012
Samtliga lås utbytta	2011
Porttelefoner utbytta	2011
Installation av FTX-aggregat	2009 - 2010
Säkring av bergskant mot granntomt	2008
Renovering av hissmaskin	2007
Renoverad sydgavel	2006
Målning av trapphus	2005
Målning av fönster	2003
Hydrofoberad fasad	2003
Renoverad sydgavel	2003
Rörstambyte	1982
Nyinstallation hiss	1982

Planerat underhåll	År
Översyn tak - partiell omläggning samt plåtarbeten, inkl fönsterbleck och rännor	2018 - 19
Arbetet med att säkra berget mot Bangatan kommer att fortsätta enligt upprättad plan	2018 - 21
Takomläggning. Inklusive säkerhet och fönsterrestaurering, målning av balkonger.	2019-2020
Översyn och renovering den gemensamma bastun i 7:an	2020
Översyn stående stammar. Översyn fönster och balkongdörrar.	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetleverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	APS Drift och underhåll AB
Underhåll av hiss	Kone
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Revision	KMPG

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms, likt föregående år, vara fortsatt god. Under 2018 såldes en lägenhet, och ytterligare en lägenhet kommer att säljas under våren 2019. Trots planer på fastighetsrenoveringar (tak och fönster), finns inga behov av ytterligare lån. Avgiftshöjningarna för år 2018 och 2019 avser att kompensera för den hyresförlust som sker vid ombildande.

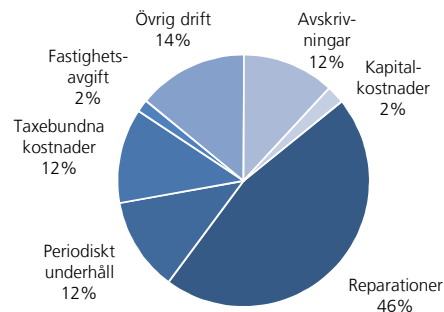
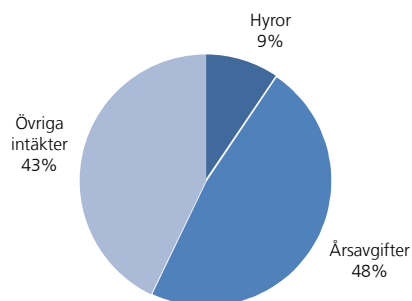
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	535 759	708 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 574 525	1 555 241
Finansiella intäkter	6 918	1 205
Medlemsinsatser	3 320 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	35 438	20 108
	5 936 881	1 576 554
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 753 888	1 527 711
Finansiella kostnader	73 416	101 271
Ökning av materiella anläggningstillgångar	99 673	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 041 463	11 239
Minskning av långfristiga skulder	119 000	109 250
	4 087 440	1 749 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 388 801	535 759
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 853 041	-172 917

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En flerårig tvist med en av föreningens hyresgäster kom till vägs ände under året och efter verkställighet av kronofogden avflyttades hyresgästen.

En hyresgäst sa upp sitt kontrakt och föreningen sålde lägenheten under våren 2018.

En större vattenläcka som uppdagades i början av juli orsakade evakuering av tre lägenheter i 5:ans uppgång. Återställning tog större delen av hösten i anspråk. I stort har detta täcks av föreningens eller de boendes försäkringsbolag.

Vi har haft två städdagar och i övrigt har löpande underhåll utförts av medlemmar och vår servicepartner APS.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 5 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	587	587	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	809	1 187	1 177	948
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 906	4 964	5 017	5 069
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	105	101	107	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	44	49	101
Soliditet (%)	65	61	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-624	-453	-1 399	-325
Nettoomsättning (tkr)	1 471	1 545	1 541	1 535

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 899 893	394 682	0	15 505 211
Upplåtelseavgifter	6 266 630	2 925 318	0	3 341 312
Kapitaltillskott	607 620	0	0	607 620
Fond för yttre underhåll	143 400	143 400	-139 800	139 800
S:a bundet eget kapital	22 917 543	3 463 400	-139 800	19 593 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 009 086	-143 400	-309 612	-2 556 076
Årets resultat	-624 401	-624 401	453 011	-453 011
S:a ansamlad förlust	-3 633 488	-767 801	143 399	-3 009 086
S:a eget kapital	19 284 055	2 695 599	3 599	16 584 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-624 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 865 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 400
summa balanserat resultat	-3 633 488

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	143 400
att i ny räkning överförs	-3 490 088

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 471 134	1 545 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 103 391	9 987
Summa rörelseintäkter		2 574 525	1 555 241
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 447 504	-1 242 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 098	-181 260
Personalkostnader	Not 6	-87 287	-103 838
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 540	-380 475
Summa rörelsekostnader		-3 132 428	-1 908 186
RÖRELSERESULTAT		-557 903	-352 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 918	1 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 416	-101 271
Summa finansiella poster		-66 498	-100 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-624 401	-453 011
ÅRETS RESULTAT		-624 401	-453 011

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 064 675	26 420 010
Maskiner	Not 9	120 504	44 037
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 185 179	26 464 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 187 979	26 466 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 240	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	293 767	420 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 055 176	16 726
Summa kortfristiga fordringar		1 350 182	437 564
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 145 281	163 395
Summa kassa och bank		2 145 281	163 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 495 463	600 959
SUMMA TILLGÅNGAR		29 683 442	27 067 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 166 523	18 846 523
Kapitaltillskott		607 620	607 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	143 400	139 800
Summa bundet eget kapital		22 917 543	19 593 943
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 009 086	-2 556 076
Årets resultat		-624 401	-453 011
Summa fritt eget kapital		-3 633 488	-3 009 086
SUMMA EGET KAPITAL		19 284 055	16 584 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 907 067	10 027 067
Summa långfristiga skulder		9 907 067	10 027 067
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	120 000	119 000
Leverantörsskulder		102 566	79 337
Skatteskulder		100 776	98 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	168 978	159 391
Summa kortfristiga skulder		492 320	455 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 683 442	27 067 806

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	80	80
Fastighetsförbättringar	80	80
Balkonger	30	30
Tvättmaskiner	5	5

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 228 240	1 199 311
Hyror bostäder	223 990	328 844
Hyror parkering	18 900	17 100
Öresutjämning	4	-1
	1 471 134	1 545 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	1 096 980	0
Återbäring försäkringsbolag	6 411	5 929
Övriga intäkter	0	4 058
	1 103 391	9 987

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	767
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 038	0
	Snöröjning/sandning	16 726	2 252
	Hissbesiktning	1 771	1 541
	Myndighetstillsyn	0	1 000
	Gemensamma utrymmen	4 381	15 310
	Gård	9 243	20 088
	Serviceavtal	5 794	4 077
	Förbrukningsmateriel	15 922	8 551
	Brandskydd	0	5 395
	Fordon	1 679	1 267
		77 553	60 248
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	70 307
	Hyreslägenheter	18 799	0
	Tvättstuga	9 474	6 228
	Entré/trapphus	45 584	2 783
	Lås	14 534	5 112
	VVS	16 219	25 287
	Värmeanläggning/undercentral	1 590	13 810
	Ventilation	0	36 253
	Elinstallationer	54 189	2 926
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 244	29 436
	Hiss	3 145	24 375
	Huskropp utvändigt	13 901	0
	Mark/gård/utemiljö	51 714	8 207
	Skador/klotter/skadegörelse	40 407	12 238
	Vattenskada	1 204 187	57 605
		1 474 987	294 567
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	385 945	0
	Mark/gård/utemiljö	0	406 250
		385 945	406 250
	Taxebundna kostnader		
	El	43 348	38 919
	Värme	242 755	233 937
	Vatten	67 681	56 613
	Sophämtning/renhållning	28 984	27 891
	Grovsopor	6 298	7 352
		389 066	364 712
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 864	42 926
	Kabel-TV	24 282	23 940
		69 146	66 866
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 806	49 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 447 504	1 242 613

Not 5		2018	2017
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER			
Kreditupplysning		1 532	0
Juridiska åtgärder		46 313	19 500
Inkassering avgift/hyra		850	425
Revisionsarvode extern revisor		15 500	15 250
Föreningskostnader		1 197	857
Styrelseomkostnader		211	0
Fritids- och trivselkostnader		945	2 533
Förvaltningsarvode		56 201	54 176
Administration		18 496	6 966
Korttidsinventarier		9 291	13 804
Konsultarvode		63 252	62 548
Bostadsrätterna Sverige Ek För		5 310	5 200
		219 098	181 260
Not 6		2018	2017
PERSONALKOSTNADER			
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		67 000	80 800
Kostnadsersättningar		1 709	0
Sociala kostnader		18 578	23 038
		87 287	103 838
Not 7		2018	2017
AVSKRIVNINGAR			
Byggnad		323 986	323 986
Förbättringar		31 349	31 349
Maskiner		23 206	18 222
Inventarier		0	6 919
		378 540	380 475

Not 8		2018-12-31	2017-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		29 215 832	29 215 832
Utgående anskaffningsvärde		29 215 832	29 215 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-2 795 822	-2 440 487
Årets avskrivningar enligt plan		-355 335	-355 335
Utgående avskrivning enligt plan		-3 151 157	-2 795 822
Planenligt restvärde vid årets slut		26 064 675	26 420 010
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		4 774 757	4 774 757
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark		20 000 000	20 000 000
		45 400 000	45 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		45 400 000	45 400 000
		45 400 000	45 400 000
Not 9		2018-12-31	2017-12-31
MASKINER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		91 110	91 110
Nyanskaffningar		99 673	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		190 783	91 110
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-47 074	-28 852
Årets avskrivningar enligt plan		-23 205	-18 222
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-70 279	-47 074
Redovisat restvärde vid årets slut		120 505	44 037
Not 10		2018-12-31	2017-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		99 928	99 928
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		99 928	99 928
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-99 928	-93 009
Årets avskrivningar enligt plan		0	-6 919
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-99 928	-99 928
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	50 247	48 474		
	Klientmedel hos SBC	243 520	372 364		
		293 767	420 838		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31		
	Snöröjning/sandning	0	16 726		
	Försäkringsersättning	1 055 176	0		
		1 055 176	16 726		
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	139 800	143 400		
	Reservering enligt stadgar	143 400	139 800		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 800	-143 400		
	Vid årets slut	143 400	139 800		
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,602 %	3 459 000	3 499 000	2020-09-29
	Nordea	0,839 %	3 453 067	3 498 067	2019-09-20
	Nordea	0,347 %	3 115 000	3 149 000	2021-11-22
	Summa skulder till kreditinstitut		10 027 067	10 146 067	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-119 000	
			9 907 067	10 027 067	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 427 067 kronor.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 152 000	16 152 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	34 000	35 000
	Sociala avgifter	10 682	11 000
	Ränta	2 260	1 792
	Avgifter och hyror	122 036	111 599
		168 978	159 391

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att lämna ut en av de nuvarande hyreslägenheterna till försäljning under våren 2019.

Omläggning av tak och fönsterbyte (helt eller delvis) planeras att genomföras under sen vår/tidig höst 2019.

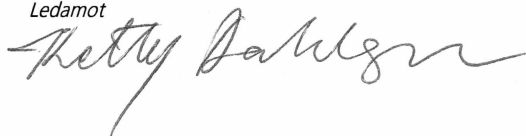
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 3 2019

Ethel Marianne Andersson
Ledamot



Ketty Sylvia Dahlgren
Ledamot



Maria Karakostova
Ledamot



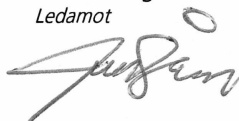
Lars Håkan Kellgren
Ledamot



Lars-Ove Nåtman
Ledamot

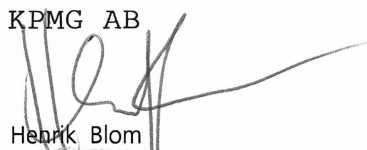


Josef Åberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 - 2019

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kroken, org. nr 769606-9421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken för år 2018.

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 2018 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut-ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 för år 2018 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 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.

Göteborg den 2018-09-06

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor