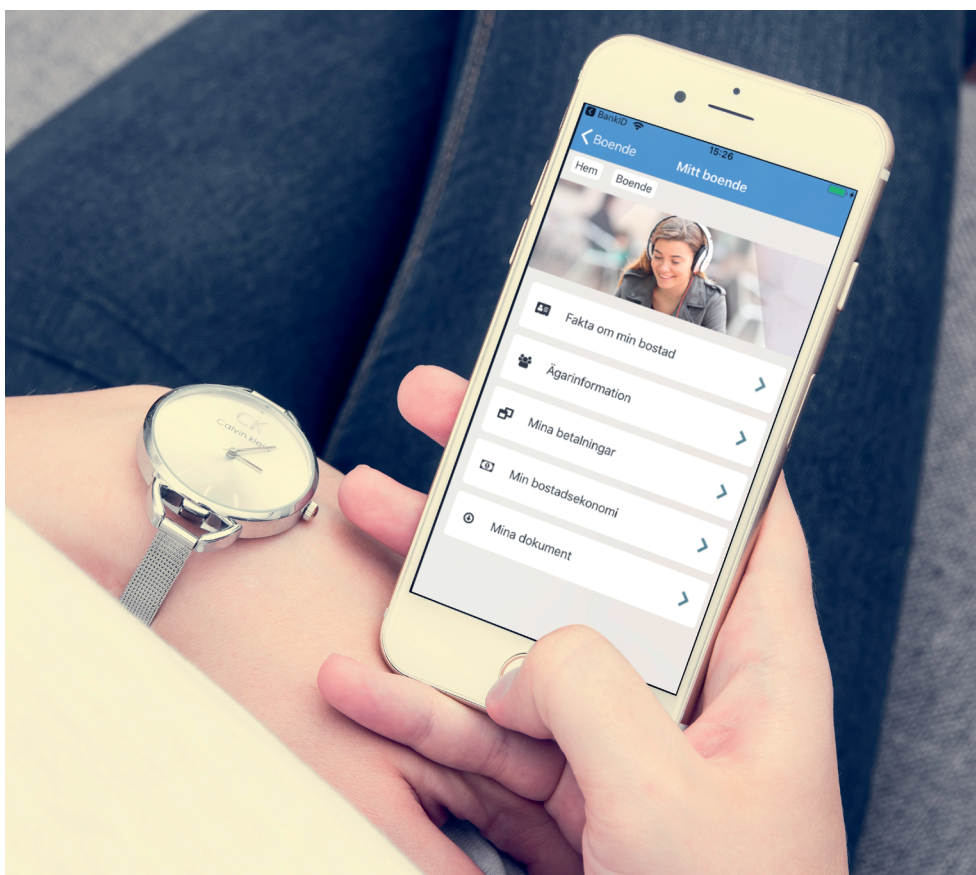




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Anne Ann-Lis Yvonne Jerkner Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Ann-Lis Yvonne Jerkner, Maria Karakostova, Lars Håkan Kellgren och Lars-Ove Nåtman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Peter Jerkner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 3 flerbostadshus.

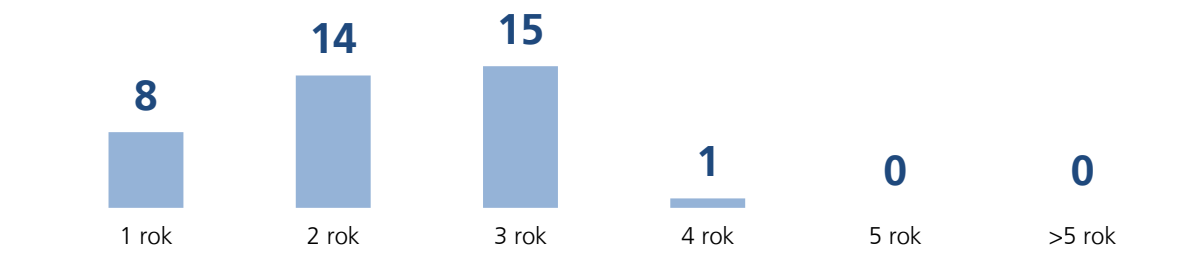
Fastigheternas värdeår är 1984.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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
Takomläggning inklusive säkerhet	2019
Fönsterbyte samt byte balkongdörrar	2019
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
Ågärdat 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
Årgärdat fuktskador och uppfräschning av gemensamhetslokal	2016 - 2017
Borttagande och beskärning av träd	2015
lordningsställande av framsidan. Ny uytbeläggning. 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
Arbetet med att säkra berget mot Bangatan kommer att fortsätta enligt upprättad plan	2018 - 21
Översyn och renovering den gemensamma bastun i 7:an	2020

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

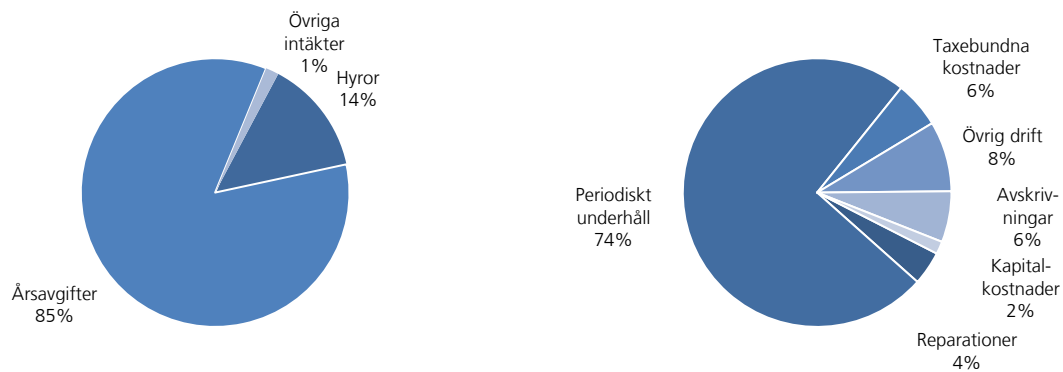
Trots omfattande renoveringar av tak och fönster/balkongdörrsbyte har föreningen en sund ekonomi. Dessa upprustningar har möjliggjorts med medel från försäljning av hyreslägenheter. De avgiftshöjningar som gjorts avser att kompensera för den hyresförlust som sker vid försäljning av lägenheter. Föreningens ekonomi bedöms fortsatt god.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 388 801	535 759
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 532 764	2 574 525
Finansiella intäkter	12 493	6 918
Minskning kortfristiga fordringar	1 056 869	0
Medlemsinsatser	3 245 000	3 320 000
Balkongfond	3 600	0
Ökning av kortfristiga skulder	149 785	35 438
	6 000 511	5 936 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 989 903	2 753 888
Finansiella kostnader	98 124	73 416
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	99 673
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 041 463
Minskning av långfristiga skulder	120 000	119 000
	6 208 027	4 087 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 181 284	2 388 801
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-207 516	1 853 041

*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 1 377 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

Den stora vattenläckan i 5:an som uppdagades i juli 2018 förklarades färdigställd under januari månad. En av hyreslägenheterna såldes under februari. Sly ner mot berget på Bangatan röjdes under våren. I januari gick vi ut med förfrågningsunderlag för tak/fönster byte. Offerter inkom och i april beslöts vem som skulle få jobbet. Bygg- och planeringsmöten genomfördes och det beslöts att arbetet med att byta tak, fönster och balkongdörrar skulle påbörjas i augusti. Detta arbete genomfördes under hösten och avslutades i januari 2020.

Vi har haft sedvanliga städdagar (dock bara en kort en på hösten som följd av takjobbet).

Trappan ner i källaren i 9:an har fått nya ytskikt och en av hyreslägenheterna har också fått en upprustning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 6 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	601	587	587
Hyror/m ² hyresrättsyta	882	809	1 187	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 733	4 906	4 964	5 017
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	96	105	101	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	24	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	32	44	49
Soliditet (%)	63	65	61	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 936	-624	-453	-1 399
Nettoomsättning (tkr)	1 509	1 471	1 545	1 541

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	16 340 335	440 442	0	15 899 893
Upplåtelseavgifter	9 071 188	2 804 558	0	6 266 630
Kapitaltillskott	607 620	0	0	607 620
Fond för yttre underhåll	143 400	143 400	-143 400	143 400
Balkongfond	3 600	3 600	0	0
S:a bundet eget kapital	26 166 143	3 392 000	-143 400	22 917 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 633 488	-143 400	-481 001	-3 009 086
Årets resultat	-4 936 261	-4 936 261	624 401	-624 401
S:a ansamlad förlust	-8 569 749	-5 079 661	143 400	-3 633 488
S:a eget kapital	17 596 394	-1 687 661	0	19 284 055

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 936 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 490 088
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-143 400</u>
summa balanserat resultat	-8 569 749

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>143 400</u>
att i ny räkning överförs	-8 426 349

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 508 599	1 471 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 165	1 103 391
Summa rörelseintäkter		1 532 764	2 574 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 584 441	-2 447 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 636	-219 098
Personalkostnader	Not 6	-85 826	-87 287
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 491	-378 540
Summa rörelsekostnader		-6 383 394	-3 132 428
RÖRELSERESULTAT		-4 850 630	-557 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 493	6 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 124	-73 416
Summa finansiella poster		-85 631	-66 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 936 261	-624 401
ÅRETS RESULTAT		-4 936 261	-624 401

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 709 341	26 064 675
Maskiner	Not 9	82 347	120 504
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 791 688	26 185 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 794 488	26 187 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	523 239	293 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	1 055 176
Summa kortfristiga fordringar		523 239	1 350 182
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 707 840	2 145 281
Summa kassa och bank		1 707 840	2 145 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 231 078	3 495 463
SUMMA TILLGÅNGAR		28 025 566	29 683 442

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 411 523	22 166 523
Kapitaltillskott		607 620	607 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	143 400	143 400
Balkongfond		3 600	0
Summa bundet eget kapital		26 166 143	22 917 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 633 488	-3 009 086
Årets resultat		-4 936 261	-624 401
Summa fritt eget kapital		-8 569 749	-3 633 488
SUMMA EGET KAPITAL		17 596 394	19 284 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 408 067	9 907 067
Summa långfristiga skulder		6 408 067	9 907 067
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 499 000	120 000
Leverantörsskulder		258 118	102 566
Skatteskulder		103 132	100 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	160 855	168 978
Summa kortfristiga skulder		4 021 105	492 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 025 566	29 683 442

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 296 394	1 228 240
Hyror bostäder	201 188	223 990
Hyror parkering	11 025	18 900
Öresutjämning	-8	4
	1 508 599	1 471 134

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	19 759	1 096 980
Återbäring försäkringsbolag	4 406	6 411
	24 165	1 103 391

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 099	22 038
	Snöröjning/sandning	21 538	16 726
	Städning enligt beställning	5 369	0
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Gemensamma utrymmen	2 103	4 381
	Gård	7 321	9 243
	Serviceavtal	4 725	5 794
	Förbrukningsmateriel	9 458	15 922
	Brandskydd	6 426	0
	Fordon	0	1 679
		65 878	77 553
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	27 660	18 799
	Gemensamma utrymmen	8 243	0
	Tvättstuga	15 890	9 474
	Entré/trapphus	0	45 584
	Lås	2 816	14 534
	VVS	7 795	16 219
	Värmeanläggning/undercentral	19 686	1 590
	Ventilation	3 226	0
	Elinstallationer	4 038	54 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 154	1 244
	Hiss	24 913	3 145
	Huskropp utvändigt	0	13 901
	Tak	34 375	0
	Fönster	27 771	0
	Balkonger/altaner	48 616	0
	Mark/gård/utemiljö	0	51 714
	Skador/klotter/skadegörelse	0	40 407
	Vattenskada	18 478	1 204 187
		262 661	1 474 987
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 304 982	385 945
	Entré/trapphus	1 125 000	0
	Ventilation	58 174	0
	Tak	1 218 750	0
	Fönster	63 250	0
		4 770 156	385 945
	Taxebundna kostnader		
	El	40 963	43 348
	Värme	222 655	242 755
	Vatten	61 460	67 681
	Sophämtning/renhållning	28 515	28 984
	Grovsopor	5 297	6 298
		358 890	389 066
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 738	44 864
	Kabel-TV	24 792	24 282
		74 530	69 146
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 326	50 806
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 584 441	2 447 504

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 525	1 532
	Tele- och datakommunikation	149	0
	Juridiska åtgärder	41 073	46 313
	Inkassering avgift/hyra	2 125	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	15 500
	Föreningskostnader	1 019	1 197
	Styrelseomkostnader	0	211
	Fritids- och trivselkostnader	826	945
	Förvaltningsarvode	57 952	56 201
	Administration	20 773	18 496
	Korttidsinventarier	3 675	9 291
	Konsultarvode	166 359	63 252
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		319 636	219 098

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 600	67 000
	Kostnadsersättningar	0	1 709
	Sociala kostnader	17 226	18 578
		85 826	87 287

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	323 986	323 986
	Förbättringar	31 349	31 349
	Maskiner	38 157	23 206
		393 491	378 540

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 215 832	29 215 832
	Utgående anskaffningsvärde	29 215 832	29 215 832
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 151 157	-2 795 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 335	-355 335
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 506 491	-3 151 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 709 341	26 064 675
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 774 757	4 774 757
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	25 400 000
	Taxeringsvärde mark	34 400 000	20 000 000
		65 400 000	45 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 400 000	45 400 000
		65 400 000	45 400 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	190 783	91 110
	Nyanskaffningar	0	99 673
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	190 783	190 783
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 279	-47 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 157	-23 205
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 436	-70 279
	Redovisat restvärde vid årets slut	82 347	120 505
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 928	99 928
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 928	99 928
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 928	-99 928
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	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	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	49 794	50 247	
	Klientmedel hos SBC	473 445	243 520	
		523 239	293 767	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Snöröjning/sandning	0	0	
	Försäkringsersättning	0	1 055 176	
		0	1 055 176	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	143 400	139 800	
	Reservering enligt stadgar	143 400	143 400	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 400	-139 800	
	Vid årets slut	143 400	143 400	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,080 %	3 419 000	3 459 000	2020-09-29
	Nordea 1,000 %	3 408 067	3 453 067	2023-09-20
	Nordea 0,860 %	3 080 000	3 115 000	2021-11-22
	Summa skulder till kreditinstitut	9 907 067	10 027 067	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 499 000	-120 000	
		6 408 067	9 907 067	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 307 067 kronor.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 152 000	16 152 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	27 000	34 000
	Sociala avgifter	8 483	10 682
	Ränta	4 057	2 260
	Avgifter och hyror	121 315	122 036
		160 855	168 978

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 3 2020


Ethel Marianne Andersson
Ledamot


Maria Karakostova
Ledamot

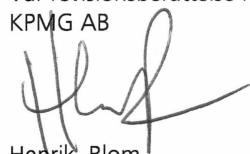

Lars-Ove Nätman
Ledamot


Ketty Sylvia Dahlgren
Ledamot


Lars Håkan Kellgren
Ledamot


Josef Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 -2020
KPMG AB


Henrik Blom
Auktöriserad 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 för år 2019 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 fortlopande 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.

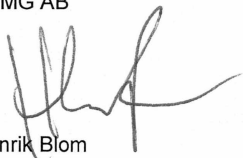
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 4 maj 2020

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE