

# Årsredovisning 2024

Brf Kroken 11

769607-9818



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kroken 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kroken 11            | 2005    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 835 kvm och 1 lokal om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 1867 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Thomas Lyon                | Ordförande      |
| Carl Fredrik Jannerfeldt   | Styrelseledamot |
| Cecilia Persson            | Styrelseledamot |
| Elsa Linnea Swensson       | Styrelseledamot |
| Emma Terese Josefin Arnell | Styrelseledamot |
| Maria Lundqvist            | Styrelseledamot |
| Benjamin Alan McIntire     | Suppleant       |
| Magnus Dahlquist           | Suppleant       |

## Valberedning

Viveka Nordberg, Vilhelm Ögren

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Alexandra Strand    Auktoriserad revisor    Parsells Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte kodlås entrédörr  
Installation råttstopp i huvudstam avlopp
- 2023** ● Nya dagvattenbrunnar + hålkälslistor mot fasad
- 2022** ● Upprustning av innergård med altan, pergola och platsbyggda möbler
- 2021** ● Impregnerat fasaden med klotterskydd samt utsmyckat fasaden med konstmålning  
Ny värmeväxlare  
Stamspolning  
Installerat brandskydd  
Ny avloppsbrunn i källaren
- 2020** ● Brevlådor för alla lägenheter installerades på entréplanet  
Inköp av möbler, matta och inredning inköptes till samtliga vådringsbalkonger i A-huset  
Renovering av tak, fasad samt entréport  
Radonmätning och ny energideklaration  
Nya källarfönster i gatuplan ut mot Rutger Fuchsgatan
- 2018** ● Fiber installerades i fastigheten  
OVK besiktning och åtgärdsplan för ej godkänd ventilation och fläktsystem
- 2012** ● Hissrenovering, korg och maskineri, uppgraderades till EU-standard
- 2010** ● Alla fönster mot gården renoverades/målades.
- 2005** ● Relining av avloppsstammar

## Planerade underhåll

- 2025** ● Byte belysning trapphus/övriga utrymmen  
Byte fjärrvärmecentral  
Gård/tätskikt  
OVK  
Sanering asbest källare
- 2026** ● Fasadenovering

2026

Fönsterrenovering  
Stamspolning

Avtal med leverantörer

|                                                                                                 |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel, Serviceavtal tvättstuga, Hemsida | Nabo Group AB                    |
| Gruppavtal fiber                                                                                | Bredband2 AB                     |
| Hisservice                                                                                      | Kone AB                          |
| Låssmed                                                                                         | Söderlås Vid Ringen AB           |
| Snöskottning                                                                                    | Norin och Hedlund Plåtslageri AB |
| Städning                                                                                        | Smart Förvaltning Sverige AB     |
| Brandskydd, SBA-licens samt serviceavtal brandsläckare                                          | Brandexperten i Sverige AB       |
| Serviceavtal råttstopp                                                                          | Nomor AB/Rentokil                |
| Kabel-TV                                                                                        | Tele2 Sverige AB                 |
| Elhandel                                                                                        | Fortum Markets AB                |
| Elnät                                                                                           | Ellevio AB                       |
| Hissbesiktning                                                                                  | Kiwa Sweden AB                   |
| Vatten                                                                                          | Stockholm Vatten AB              |
| Sophämtning                                                                                     | Stockholm Avfall AB              |
| Fjärrvärme                                                                                      | Stockholm Exergi AB              |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har låneupphandling gjorts via Nabo och lånen har därefter flyttats över till SBAB och övergått till rörlig ränta. Utökning av lån om 260 000 kr skedde i samband med flytten.

Under hösten utfördes uppdatering av analysen "Rättvis avgift" av Nabo som resulterat i en rapport som presenteras i början av 2025 för framtida beslut om eventuella avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har utökat våra förvaltningsstjänster via Nabo med Serviceavtal för tvättstuga samt Hemsida. Utöver detta har vi signerat 3-årigt avtal med Rentokil/Nomor för service av Råttstopp som installerats samt även utökat vårt avtal med Brandexperten gällande besiktning av brandskyddsutrustning en gång om året.

Övriga uppgifter

Styrelsen har tillsammans med vår tekniska förvaltare hos Nabo utfört årlig fastighetssyn för att kunna uppdatera och prioritera i underhållsplanen för kommande års underhåll, omprioriteringar har gjorts och flertalet underhållsprojekt har tidigare lagts än vad som tidigare planerats medans några har skjutits på.

Utöver planerat underhåll har vi utfört reparationer på delar av fasaden på innergården, återställt skador efter vattenläcka i en lägenhet och gjort en förstudie av bottenplattan gällande avloppsrör samt bekämpat råttor i källarplan liksom utfört relining av trasiga rör i källarlägenhet.

Under året har systematisk brandskyddskontroll (SBA) genomförts kvartalsvis samt besiktning av brandsläckare har utförts.

Informationsbrev till medlemmar har skickats ut fyra gånger med påminnelser och nyheter samt välkomnande av nya medlemmar.

Hemsidan har flyttats till Nabo och därmed uppdaterats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 551 850  | 1 425 919  | 1 325 590  | 1 316 724  |
| Resultat efter fin. poster                         | -781 306   | -292 553   | -594 372   | -444 160   |
| Soliditet (%)                                      | 79         | 80         | 81         | 81         |
| Yttre fond                                         | 2 628 359  | 2 403 816  | 2 116 773  | 1 954 210  |
| Taxeringsvärde                                     | 95 681 000 | 95 681 000 | 95 681 000 | 68 795 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 800        | 719        | 637        | 637        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,0       | 81,8       | 88,1       | 88,7       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 776      | 2 634      | 2 634      | 2 634      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 728      | 2 589      | 2 589      | 2 596      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -138       | 105        | -75        | 3          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 28         | 36         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 197        | 178        | 155        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 49         | 39         | 32         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 274        | 245        | 223        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,13       | 2,14       | 1,19       | 1,66       |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,47       | 3,66       | 4,14       | 4,14       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 visar ett underskott om -781 306 kr. Det negativa resultatet överstiger summan av avskrivningar och underhåll med -258 441 kr, vilket minskar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden i motsvarande omfattning.

Huvudorsakerna till årets underskott är ökade taxebundna kostnader, högre räntekostnader till följd av rörlig ränta på föreningens lån samt oförutsedda reparationskostnader, bland annat relining av avloppsrör i källarlägenhet och åtgärder efter en vattenskada.

Föreningens sparande per kvm uppgår 2024 till -138 kr/kvm, vilket innebär att föreningen förbrukar mer än den sparar. Enligt föreningens underhållsplan är det långsiktiga investeringsbehovet beräknat till 322 kr/kvm och år sett över 50 år, vilket understryker behovet av en stabil ekonomi och hållbart sparande.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet har styrelsen låtit föreningens ekonomiska förvaltare Nabo genomföra en uppdaterad analys av rättvis avgift. Analysen visade att en avgiftshöjning motsvarande 43% från januari 2025 skulle krävas för att täcka föreningens långsiktiga behov av finansiering för drift och underhåll.

Med hänsyn till medlemmarnas ekonomiska situation har styrelsen, i samråd med Nabo, valt att införa en trappstegsmodell där avgiften höjs successivt över fyra år. Den totala höjningen i denna modell uppgår till 46,8% enligt följande:

- År 1: 15%
- År 2: 15%
- År 3: 12%
- År 4: 4,8%

Styrelsen har beslutat att genomföra den första höjningen med 15% från och med februari 2025. I takt med att flerårsbudgeten färdigställs och föreningens faktiska kostnadsutveckling följs upp, kan behov uppstå att tidigarelägga delar av de planerade höjningarna. För att fortsatt säkerställa rätt nivå på avgifterna i relation till föreningens ekonomi kommer en ny analys av rättvis avgift att genomföras senare under 2025.

### Åtgärdsplan och framtida ekonomi

För att stabilisera föreningens ekonomi och säkerställa finansiering av framtida åtaganden har styrelsen tagit fram följande åtgärdsplan:

- Genomföra avgiftshöjningen på 15% från februari 2025 och följa planen för avgiftshöjningar enligt Rättvis avgiftsanalysen.
- Fortsatt uppdatering av Rättvis avgiftsanalysen för att säkerställa en långsiktigt hållbar avgiftsnivå.
- Upprätta en flerårsbudget i samarbete med Nabo för bättre ekonomisk framförhållning och långsiktig planering.
- Se över och justera underhållsplanen för att bättre sprida ut kostnader och minska belastningen på enskilda år.
- Fortsatt uppföljning av ränteläge och lånevillkor för att säkerställa bästa möjliga finansieringsstruktur.

Rekommendationen från föreningens ekonomiska förvaltare kvarstår att större omfattande underhållsåtgärder som överstiger 3 000 kr per lägenhet bör finansieras genom nya lån. För planerade underhållsåtgärder under 2025, såsom asbestsanering i källaren, ny fjärrvärmecentral och byte/konvertering av belysning i allmänna utrymmen, kommer föreningen att behöva uppta nya lån. Styrelsen följer noga ränteutvecklingen och arbetar för att optimera lånestrukturen för att minimera räntekostnaderna. Föreningen har en långsiktig underhållsplan och prioriterar åtgärder för att bevara fastighetens värde och säkerställa en hållbar ekonomi för framtiden.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 28 854 002        | -                                            | -                               | 28 854 002        |
| Upplåtelseavgifter    | 13 101            | -                                            | -                               | 13 101            |
| Fond, yttre underhåll | 2 403 816         | -                                            | 224 543                         | 2 628 359         |
| Balanserat resultat   | -8 315 945        | -292 553                                     | -224 543                        | -8 833 041        |
| Årets resultat        | -292 553          | 292 553                                      | -781 306                        | -781 306          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>22 662 421</b> | <b>0</b>                                     | <b>-781 306</b>                 | <b>21 881 115</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 833 041        |
| Årets resultat      | -781 306          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-9 614 347</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 287 043           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -90 025           |
| Balanseras i ny räkning              | -9 811 365        |
|                                      | <b>-9 614 347</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 551 850         | 1 425 919         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 62 370            | 187 307           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 614 220</b>  | <b>1 613 226</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 559 587        | -1 058 137        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -145 949          | -216 887          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -103 489          | -103 274          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -432 840          | -426 888          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 241 865</b> | <b>-1 805 186</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-627 645</b>   | <b>-191 960</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 529             | 2 688             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -155 190          | -103 281          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-153 661</b>   | <b>-100 593</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-781 306</b>   | <b>-292 553</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-781 306</b>   | <b>-292 553</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12  | 26 867 998        | 27 136 395        |
| Markanläggningar                             | 13  | 99 989            | 114 461           |
| Maskiner och inventarier                     | 14  | 128 061           | 132 501           |
| Pågående projekt                             |     | 86 445            | 145 531           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 27 182 493        | 27 528 888        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>27 182 493</b> | <b>27 528 888</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 7 224             | 18 316            |
| Övriga fordringar                            | 15  | 10 938            | 6 771             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 88 348            | 75 062            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 106 510           | 100 149           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | 441 516           | 603 766           |
| Summa kassa och bank                         |     | 441 516           | 603 766           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>548 026</b>    | <b>703 915</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>27 730 518</b> | <b>28 232 803</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 28 867 103        | 28 867 103        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 628 359         | 2 403 816         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>31 495 462</b> | <b>31 270 919</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -8 833 041        | -8 315 945        |
| Årets resultat                               |     | -781 306          | -292 553          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-9 614 347</b> | <b>-8 608 498</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>21 881 115</b> | <b>22 662 421</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Avsättningar                                 |     | 147 736           | 138 736           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>147 736</b>    | <b>138 736</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 5 094 000         | 4 834 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 252 297           | 239 481           |
| Skatteskulder                                |     | 6 719             | 5 282             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -175              | -173              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 348 826           | 353 056           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 701 667</b>  | <b>5 431 646</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>27 730 518</b> | <b>28 232 803</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-627 645</b> | <b>-191 960</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 432 840         | 426 888         |
|                                                                                 | <b>-194 805</b> | <b>234 928</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 529           | 2 688           |
| Erlagd ränta                                                                    | -167 356        | -94 695         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-360 632</b> | <b>142 921</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -6 361          | -12 128         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 22 187          | 151 080         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-344 806</b> | <b>281 873</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -86 445         | -145 531        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-86 445</b>  | <b>-145 531</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Bundet eget kapital                                                             | 9 000           | 9 000           |
| Upptagna lån                                                                    | 260 000         | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>269 000</b>  | <b>9 000</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-162 251</b> | <b>145 342</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>603 766</b>  | <b>458 424</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>441 516</b>  | <b>603 766</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kroken 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Byggnad                  | 0,83 - 6,67 % |
| Maskiner och inventarier | 1,67 %        |
| Markanläggningar         | 10 %          |
| Fastighetsförbättringar  | 5 %           |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 1 459 530        | 1 308 882        |
| Hysesintäkter, lokaler | 94 097           | 84 724           |
| Kabel-TV/Bredband      | 0                | 11 400           |
| Intäktsreduktion       | -7 544           | 0                |
| Övriga intäkter        | 5 767            | 20 913           |
| <b>Summa</b>           | <b>1 551 850</b> | <b>1 425 919</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | 6             | 0              |
| Elprisstöd              | 0             | 9 067          |
| Återbetaln. all Framtid | 57 766        | 54 240         |
| Övriga rörelseintäkter  | 4 598         | 124 000        |
| <b>Summa</b>            | <b>62 370</b> | <b>187 307</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 53 830         | 45 308         |
| Städning               | 39 429         | 37 350         |
| Besiktning och service | 12 201         | 24 881         |
| Trädgårdsarbete        | 924            | 9 481          |
| Övrigt                 | 6 000          | 924            |
| Snöskottning           | 7 500          | 16 500         |
| <b>Summa</b>           | <b>119 884</b> | <b>134 444</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023          |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer                  | 0              | 6 094         |
| Bostäder                      | 1 978          | 0             |
| Bostäder VVS                  | 62 750         | 0             |
| Tvättstuga                    | 8 924          | 11 745        |
| Soprum/miljöanläggning        | 0              | 900           |
| Dörrar och lås/porttele       | 4 816          | 2 460         |
| VA                            | 28 988         | 5 758         |
| Värme                         | 0              | 1 063         |
| El                            | 1 019          | 900           |
| Hissar                        | 76 204         | 58 283        |
| Tak                           | 0              | 4 300         |
| Fasader                       | 144 263        | 0             |
| Försäkringsärende/vattenskada | 129 716        | 6 000         |
| <b>Summa</b>                  | <b>458 658</b> | <b>97 503</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele | 17 550        | 0             |
| VA                      | 28 975        | 0             |
| Fasader                 | 3 000         | 0             |
| Fönster                 | 0             | 62 500        |
| Gård/markytor           | 40 500        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>90 025</b> | <b>62 500</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 52 549         | 51 925         |
| Uppvärmning  | 367 519        | 331 782        |
| Vatten       | 91 528         | 73 221         |
| Sophämtning  | 122 808        | 94 905         |
| <b>Summa</b> | <b>634 404</b> | <b>551 833</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 67 030         | 62 674         |
| Kabel-TV                   | 8 428          | 7 916          |
| Bredband                   | 70 200         | 70 200         |
| Arvode teknisk förvaltning | 40 208         | 1 875          |
| Fastighetsskatt            | 70 750         | 69 192         |
| <b>Summa</b>               | <b>256 616</b> | <b>211 857</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 150            |
| Övriga förvaltningskostnader | 42 126         | 22 204         |
| Juridiska kostnader          | 5 738          | 98 925         |
| Revisionsarvoden             | 32 821         | 28 336         |
| Ekonomisk förvaltning        | 65 264         | 61 272         |
| Konsultkostnader             | 0              | 6 000          |
| <b>Summa</b>                 | <b>145 949</b> | <b>216 887</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 78 750         | 78 652         |
| Sociala avgifter | 24 739         | 24 622         |
| <b>Summa</b>     | <b>103 489</b> | <b>103 274</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 155 190        | 103 281        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>155 190</b> | <b>103 281</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 34 785 182        | 34 785 182        |
| Årets inköp                                   | 145 531           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>34 930 713</b> | <b>34 785 182</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 648 787        | -7 242 131        |
| Årets avskrivning                             | -413 928          | -406 656          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 062 715</b> | <b>-7 648 787</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 867 998</b> | <b>27 136 395</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>14 750 757</i> | <i>14 750 757</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 24 210 000        | 24 210 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 71 471 000        | 71 471 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>95 681 000</b> | <b>95 681 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 144 725        | 144 725        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>144 725</b> | <b>144 725</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -30 264        | -14 472        |
| Årets avskrivning                             | -14 472        | -15 792        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-44 736</b> | <b>-30 264</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>99 989</b>  | <b>114 461</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 162 952        | 162 952        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>162 952</b> | <b>162 952</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -30 451        | -26 011        |
| Avskrivningar                         | -4 440         | -4 440         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-34 891</b> | <b>-30 451</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>128 061</b> | <b>132 501</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                   | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                       | 7 429         | 7 274        |
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 3 509         | -503         |
| <b>Summa</b>                      | <b>10 938</b> | <b>6 771</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 930        | 4 774         |
| Fastighetsskötsel                                   | 12 555        | 11 032        |
| Städning                                            | 10 043        | 9 300         |
| Försäkringspremier                                  | 16 978        | 16 090        |
| Bredband                                            | 17 550        | 17 550        |
| Förvaltning                                         | 17 292        | 16 316        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>88 348</b> | <b>75 062</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2024-03-01               | 4,87 %                  |                     | 1 500 000           |
| Stadshypotek          | 2024-10-30               | 1,23 %                  |                     | 3 334 000           |
| SBAB                  | 2025-10-30               | 3,24 %                  | 2 547 000           |                     |
| SBAB                  | 2025-10-30               | 3,24 %                  | 2 547 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 094 000</b>    | <b>4 834 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 094 000           | 4 834 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 094 000 kr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 468         | 15 818         |
| El                                                  | 4 688          | 5 076          |
| Uppvärmning                                         | 47 965         | 53 190         |
| Utgiftsräntor                                       | 452            | 12 618         |
| Vatten                                              | 15 264         | 12 232         |
| Löner                                               | 78 750         | 78 750         |
| Sociala avgifter                                    | 24 160         | 24 160         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 128 855        | 122 988        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 28 224         | 28 224         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>348 826</b> | <b>353 056</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 930 000  | 5 930 000  |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om avgiftshöjning om 15% från och med 1 februari. Flerårsbudget på 5 år håller på att tas fram tillsammans med Nabo.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Carl Fredrik Jannerfeldt  
Styrelseledamot

---

Cecilia Persson  
Styrelseledamot

---

Elsa Linnea Swensson  
Styrelseledamot

---

Emma Terese Josefin Arnell  
Styrelseledamot

---

Maria Lundqvist  
Styrelseledamot

---

Thomas Lyon  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parsells Revisionsbyrå AB  
Alexandra Strand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 09:05

DOCUMENT ID:

rJwwC\_o2Jgx

ENVELOPE ID:

Hy4vAO031ee-rJwwC\_o2Jgx

DOCUMENT NAME:

Brf Kroken 11, 769607-9818 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. FRANK THOMAS LYON<br>thomas@thomaslyon.se                     |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2025 10:07<br>28.04.2025 10:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.106.181.37 |
| 2. Emma Terese Josefin Arnell<br>emma.arnell85@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 10:12<br>28.04.2025 09:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.41.254  |
| 3. Maria Lundqvist<br>maria.i.lundqvist@hotmail.se               |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 10:14<br>28.04.2025 10:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 154.14.86.52   |
| 4. ELSA SWENSSON<br>elsaswensson@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 10:17<br>28.04.2025 10:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 79.136.12.110  |
| 5. CECILIA PIA MARIE PERSSON<br>cecilia.t.persson@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 10:52<br>28.04.2025 10:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.38  |
| 6. CARL FREDRIK EWALD JANNERFE LDT<br>carl.jannerfeldt@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 18:42<br>28.04.2025 18:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.242.232 |
| 7. Tatiana Alexandra Strand<br>alexandra@parsells.se             |  Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 08:57<br>29.04.2025 08:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.241.153.211 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroken 11

Org.nr 769607-9818

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kroken 11 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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 Bostadsrättsföreningen Kroken 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm det datum som framgår av min elektroniska signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

---

Alexandra Strand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2025 09:05

DOCUMENT ID:

SkHPCdjhkle

ENVELOPE ID:

Bk7D0dshJee-SkHPCdjhkle

DOCUMENT NAME:

2412 Rev.berättelse Brf Krocken11.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Tatiana Alexandra Strand |  Signed | 29.04.2025 09:00 | eID    | Swedish BankID     |
| alexandra@parsells.se       | Authenticated                                                                            | 29.04.2025 08:58 | Low    | IP: 83.241.153.211 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed