

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

W  
MT  
TE

# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-03-19 och ekonomiska plan registrerades 2010-03-31 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten Nordstaden 28:6 Göteborg med adress Kronhusgatan 2 E förvärvades 2010. Fastigheten byggdes 1943 och har totalrenoverats under 2010. Byggnadens består av ett flerbostadshus med 6 våningar samt källare.

Föreningen upplåter 20 st lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är 16 st 2 rok och 4 st 3 rok.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till bredband via Telia.

Föreningens säte är Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har börjat se över gaveln som vetter mot hamnen. Olika kostnadsförslag för att renovera gaveln kommer att tas in under våren.

#### Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2016-06-08.

Föreningens styrelse har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 23.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 5.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 26.

Under året har 2 st bostadsrätter överlåtit. Under 2016 hade bostadsrättsföreningen två andrahandsuthyrningar, lägenhet 1003 och 1102.

W  
MT  
Qte

## Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	893 472	932 996	922 744	897 296
Resultat efter finansiella poster	-90 347	-83 023	-247 016	6 219
Soliditet (%)	76	76	76	76
Årsavgift (kr/kvm)	751	816	810	792
El (kr/kvm)	26	29	28	31
VA (kr/kvm)	33	33	23	28
Värme (kr/kvm)	98	89	94	111
Lån (kr/kvm)	13 146	13 146	13 146	13 146

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 250 000	55 000	194 700	0	-591 260
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			44 100		-44 100
Årets resultat					-90 347
Belopp vid årets utgång	45 250 000	55 000	238 800	0	-725 707

M  
MT  
QE

# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-635 360
Årets resultat	-90 347
	<hr/>
	-725 707

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	57 900
Balanseras i ny räkning	-783 607
	<hr/>
	-725 707

) Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

) Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

W  
MT  
P E

# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	893 472	932 996
Övriga rörelseintäkter		28 275	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>921 747</u>	<u>932 996</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-320 246	-298 758
Underhållskostnader		-115 444	-40 735
Övriga externa kostnader		-93 358	-65 280
Personalkostnader	4	-15 647	-15 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 053	-424 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-968 748</u>	<u>-844 474</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-47 001	88 522
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 347	-171 579
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-43 346</u>	<u>-171 545</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-90 347	-83 023
<b>Resultat före skatt</b>		-90 347	-83 023
<b>Årets resultat</b>		<u>-90 347</u>	<u>-83 023</u>

M  
MT  
gcu

**Bostadsrättsföreningen Kronhusparken**

Org.nr. 769621-1270

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

2016-12-31

58 215 647

2015-12-31

58 639 700

**Summa materiella anläggningstillgångar**

58 215 647

58 639 700

**Summa anläggningstillgångar**

58 215 647

58 639 700

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

988 913

636 113

**Summa kortfristiga fordringar**

988 913

636 113

**Summa omsättningstillgångar**

988 913

636 113

**SUMMA TILLGÅNGAR****59 204 560****59 275 813**

W  
MT  
gE

**Bostadsrättsföreningen Kronhusparken**

Org.nr. 769621-1270

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		45 250 000	45 250 000
Upplåtelseavgifter		55 000	55 000
Fond för yttre underhåll		238 800	194 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 543 800</b>	<b>45 499 700</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-635 360	-508 237
Årets resultat		-90 347	-83 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-725 707</b>	<b>-591 260</b>

**Summa eget kapital**

44 818 093 44 908 440

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	14 250 000	14 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 250 000</b>	<b>14 250 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		23 704	21 741
Skatteskulder		12 680	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 083	95 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>136 467</b>	<b>117 373</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****59 204 560 59 275 813**

M  
MT  
QW



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Förbättringsåtgärder

10

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

### Not 2 Nettoomsättning

**2016**

**2015**

Årsavgifter bostäder

813 936

884 640

Övriga intäkter

79 536

48 356

893 472

932 996

### Not 3 Driftskostnader

**2016**

**2015**

Fastighetsskötsel

35 350

33 265

Förbrukningsmaterial

1 136

10 372

Larmtjänst

5 436

4 625

Serviceavtal

13 830

10 678

El

28 305

30 909

VA

35 766

35 685

Sophämtning

26 677

21 693

Fjärrvärme

105 733

95 935

Fastighetsförsäkring

10 718

11 076

Bredband, TV, Telefoni

44 615

44 520

Fastighetsskatt

12 680

0

320 246

298 758

M  
MT  
PZ



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## NOTER

### Not 4 Personal 2016 2015

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	12 623	12 623
Sociala kostnader	3 024	3 025
Summa	<u>15 647</u>	<u>15 648</u>

### Not 5 Byggnader och mark 2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärden	59 606 430	59 606 430
Utgående anskaffningsvärden	59 606 430	59 606 430
Ingående avskrivningar	-966 730	-542 677
Årets avskrivningar	-424 053	-424 053
Utgående avskrivningar	<u>-1 390 783</u>	<u>-966 730</u>
Redovisat värde	58 215 647	58 639 700

*Taxeringsvärden*

Mark	17 400 000	10 000 000
Byggnader	21 200 000	19 400 000
	<u>38 600 000</u>	<u>29 400 000</u>

Av bokfört värde utgör mark med 17 664 013 kr (17 664 013 kr).

### Not 6 Övriga fordringar 2016 2015

Klientmedel	988 826	636 027
Övriga fordringar	87	86
	<u>988 913</u>	<u>636 113</u>

W  
MT  
QZ

# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## NOTER

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	0,34	2017-07-31	5 000 000	0
Nordea	0,34	2017-07-31	5 000 000	0
Nordea	0,26	2017-08-31	4 250 000	0
			<u>14 250 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 250 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 250 000

### Not 8 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

14 250 000

14 250 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi planerar att börja amortera av på föreningens lån till hösten 2017. Om det finns utrymme planerar vi även en sänkning av avgiften.



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

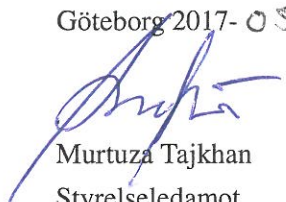
## NOTER

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 1084 kvm.

Göteborg 2017-05-01



Murtuza Tajkhan  
Styrelseledamot  
Ordförande



Patrik Edman  
Styrelseledamot



Martin Wolkesson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2017-05-01

BDO



Maria Jonasson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronhusparken  
Org.nr. 769621-1270

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronhusparken för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronhusparken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 1 maj 2017



Maria Jonasson

Auktoriserad revisor