

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

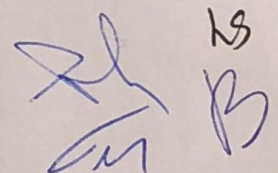
Org.nr. 769621-1270

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and the initials 'KS' and 'B'.



# 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

Gavelfasaden renoverades med en helt ny puts och plåt under vintern 2017 och blev klar vecka 3 i januari 2018.

Genomfört OVK, dock inväntas justeringar ifrån Lgh 1003 för att bli godkänt.

Börjat amortera på våra lån.

#### Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2017-05-30.

Föreningens styrelse har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 27.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 26.

Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Handwritten initials: LS, CM, and a signature.



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	839 929	893 472	932 996	922 744
Resultat efter finansiella poster	-890 623	-90 347	-83 023	-247 016
Soliditet (%)	75	76	76	76
Årsavgift (kr/kvm)	736	751	816	810
El (kr/kvm)	33	26	29	28
VA (kr/kvm)	30	33	33	23
Värme (kr/kvm)	86	98	89	94
Lån (kr/kvm)	13 100	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	238 800	0	-725 707
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			57 900		-57 900
Årets resultat					-890 623
Belopp vid årets utgång	45 250 000	55 000	296 700	0	-1 674 230

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-783 607
Årets resultat	-890 623
	<hr/>
	-1 674 230

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	57 900
Balanseras i ny räkning	-1 732 130
	<hr/>
	-1 674 230

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.

LS  
Jh  
Om

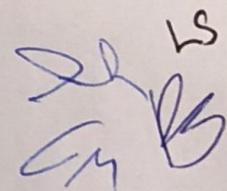


# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	839 929	893 473
Övriga rörelseintäkter		0	28 275
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>839 929</b>	<b>921 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-337 099	-320 246
Underhållskostnader		-784 379	-115 444
Övriga externa kostnader		-95 341	-93 358
Personalkostnader	4	-26 961	-15 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 053	-424 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 667 833</b>	<b>-968 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-827 904</b>	<b>-47 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 719	-43 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 719</b>	<b>-43 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-890 623</b>	<b>-90 347</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-890 623</b>	<b>-90 347</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-890 623</b>	<b>-90 347</b>





**Bostadsrättsföreningen Kronhusparken**

Org.nr. 769621-1270

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

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

**Summa kortfristiga fordringar****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

5

57 791 594

58 215 647

57 791 594

58 215 647

57 791 594

58 215 647

6

991 572

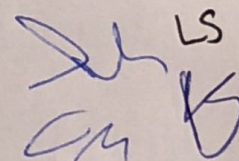
988 913

991 572

988 913

991 572

988 913

**58 783 166****59 204 560**



**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		296 700	238 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 601 700</b>	<b>45 543 800</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-783 607	-635 360
Årets resultat		-890 623	-90 347
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 674 230</b>	<b>-725 707</b>

**Summa eget kapital**

43 927 470 44 818 093

**Långfristiga skulder**

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

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	200 000	0
Leverantörsskulder		25 527	23 704
Skatteskulder		25 830	12 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 339	100 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>855 696</b>	<b>136 467</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

58 783 166

59 204 560



# 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*

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsåtgärder	10

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder	797 640	813 936
Övriga intäkter	42 289	79 537
	<hr/>	<hr/>
	839 929	893 473

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel	35 132	35 350
Förbrukningsmaterial	2 465	1 136
Larmtjänst	5 627	5 436
Serviceavtal	28 981	13 830
El	36 011	28 305
VA	32 642	35 766
Sophämtning	28 245	26 677
Fjärrvärme	92 690	105 733
Fastighetsförsäkring	12 295	10 718
Bredband, TV, Telefoni	46 111	44 615
Fastighetsskatt	13 150	12 680
OVK besiktning	3 750	0
	<hr/>	<hr/>
	337 099	320 246

*Handwritten signatures:*  
JHL S  
AM B



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## NOTER

### Not 4 Personal 2017 2016

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	22 785	12 624
Sociala kostnader	4 176	3 024
Summa	26 961	15 648

### Not 5 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärden	59 606 430	59 606 430
Utgående anskaffningsvärden	59 606 430	59 606 430
Ingående avskrivningar	-1 390 783	-966 730
Årets avskrivningar	-424 053	-424 053
Utgående avskrivningar	-1 814 836	-1 390 783
Redovisat värde	57 791 594	58 215 647

*Taxeringsvärden*

Mark	17 400 000	17 400 000
Byggnader	21 200 000	21 200 000
	38 600 000	38 600 000

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

### Not 6 Övriga fordringar 2017 2016

Klientmedel	991 485	988 826
Övriga fordringar	87	87
	991 572	988 913

LS  
[Handwritten signatures]



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## NOTER

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	0,46	2018-07-31	4 975 000	100 000
Nordea	0,46	2018-07-31	4 975 000	100 000
Nordea	0,37	2018-08-31	4 250 000	0
			14 200 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				13 200 000

### Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 250 000	14 250 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av vattenskada i Lgh 1502, Kök och Sovrum i samband med sprickan i gavelfasaden.

Ändringar av stadgar enligt lagändringar, extramöte 22mars.

Besiktning inför projektet Västlänken.

Byte av bredbandsleverantör, till Bahnhof 1Gbit som ingår i avgiften.

LS  
CA



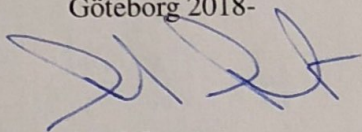
**NOTER**

**Not 10 Definition av nyckeltal**

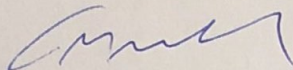
Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 1084 kvm.

Göteborg 2018-

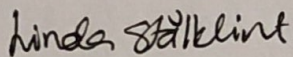


Neal Grant  
Styrelseledamot

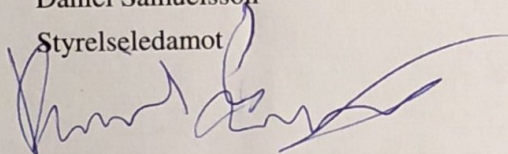


Timothy Mighall  
Styrelseledamot

Linda Ståklint  
Styrelseledamot



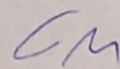
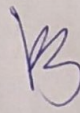
Daniel Samuelsson  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018

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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 eventuella 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 2017 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 revisionsssed 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 betryggande 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

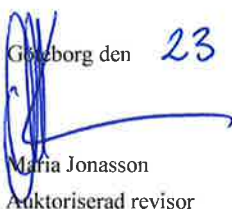
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 maj 2018

  
Maria Jonasson  
Auktoriserad revisor



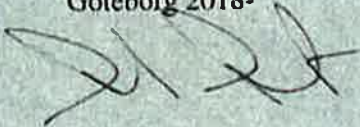
**NOTER**

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta **1084 kvm.**

Göteborg 2018-

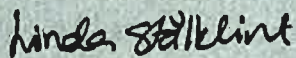


Neal Grant  
Styrelseledamot

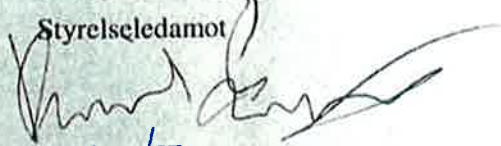


Timothy Mighall  
Styrelseledamot

Linda Ståklint  
Styrelseledamot



Daniel Samuelsson  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den **23/5** 2018

BDO



Malin Jonasson  
Auktoriserad revisor

