

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

The image shows several handwritten signatures in black and blue ink. One signature is a large, stylized 'E' shape. Another is a cursive signature. A third is a blue ink signature. There are also some initials and scribbles.

# 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 2018 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.

Föreningens säte är Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av gavelfasad.

Ändring av stadgar.

Renovering av vattenskada i Lgh 1502.

Byte av Fiber och TV-leverantör från Telia till Bahnhof/Sappa.

Digitaliserad underhållsplan från Sustend.

#### Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2018-05-23.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 25.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 25.

Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits.

# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	787 200	839 929	893 472	932 996
Resultat efter finansiella poster	-387 426	-890 623	-90 347	-83 023
Soliditet (%)	75	75	76	76
Årsavgift (kr/kvm)	691	736	751	816
El (kr/kvm)	48	33	26	29
VA (kr/kvm)	29	30	33	33
Värme (kr/kvm)	98	86	98	89
Lån (kr/kvm)	12 915	13 100	13 146	13 146

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 250 000	55 000	296 700	-1 674 230
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			57 900	-57 900
Årets resultat				-387 426
Belopp vid årets utgång	45 250 000	55 000	354 600	-2 119 556

# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 732 130
Årets resultat	<u>-387 426</u>
	-2 119 556

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	57 900
Balanseras i ny räkning	<u>-2 177 456</u>
	-2 119 556

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.



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	787 200	839 929
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>787 200</u>	<u>839 929</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-407 150	-337 099
Underhållskostnader		-155 257	-784 379
Övriga externa kostnader		-64 181	-95 341
Personalkostnader	4	-21 409	-26 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 053	-424 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 072 050</u>	<u>-1 667 833</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-284 850	-827 904
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 576	-62 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-102 576</u>	<u>-62 719</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-387 426	-890 623
<b>Resultat före skatt</b>		-387 426	-890 623
<b>Årets resultat</b>		<u>-387 426</u>	<u>-890 623</u>

**Bostadsrättsföreningen Kronhusparken**

Org.nr. 769621-1270

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

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

5

57 367 541

57 791 594

**Summa materiella anläggningstillgångar**

57 367 541

57 791 594

**Summa anläggningstillgångar**

57 367 541

57 791 594

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

309 993

991 572

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 824

0

**Summa kortfristiga fordringar**

316 817

991 572

**Kassa och bank**

Kassa och bank

4

0

**Summa kassa och bank**

4

0

**Summa omsättningstillgångar**

316 821

991 572

**SUMMA TILLGÅNGAR**

57 684 362

58 783 166





# 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		354 600	296 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 659 600</b>	<b>45 601 700</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 732 130	-783 607
Årets resultat		-387 426	-890 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 119 556</b>	<b>-1 674 230</b>

##### Summa eget kapital

43 540 044 43 927 470

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	13 800 000	14 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 800 000</b>	<b>14 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		18 285	25 527
Skatteskulder		26 641	25 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 392	604 339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 318</b>	<b>855 696</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 684 362 58 783 166

**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	100

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter bostäder	748 752	797 640
Övriga intäkter	38 448	42 289
	<hr/> 787 200	<hr/> 839 929

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel	26 675	35 132
Förbrukningsmaterial	9 649	2 465
Larmtjänst	5 610	5 627
Serviceavtal	29 729	28 981
El	51 503	36 011
VA	31 834	32 642
Sophämtning	27 686	28 245
Fjärrvärme	105 892	92 690
Fastighetsförsäkring	11 889	12 295
Bredband, TV, Telefoni	58 057	46 111
Fastighetsskatt	13 360	13 150
OVK besiktning	0	3 750
Övriga kostnader	35 266	0
	<hr/> 407 150	<hr/> 337 099



# Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Org.nr. 769621-1270

## NOTER

### Not 4 Personal 2018 2017

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	13 250	22 785
Sociala kostnader	4 163	4 176
Summa	17 413	26 961

### Not 5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	59 606 430	59 606 430
Utgående anskaffningsvärden	59 606 430	59 606 430
Ingående avskrivningar	-1 814 836	-1 390 783
Årets avskrivningar	-424 053	-424 053
Utgående avskrivningar	-2 238 889	-1 814 836
Redovisat värde	57 367 541	57 791 594

*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 2018 2017

Klientmedel	309 904	991 485
Övriga fordringar	89	87
	309 993	991 572

**NOTER****Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	0,74	2020-08-31	4 875 000	100 000
Nordea	0,74	2020-08-31	4 875 000	100 000
Nordea	0,62	2019-08-30	4 250 000	0
			<u>14 000 000</u>	<u>200 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				13 000 000

**Not 8 Ställda säkerheter****2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

14 250 000

14 250 000

**Not 9 Väsentliga händelser efter  
räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**NOTER**

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 1084 kvm.

Göteborg den 11 juni 2019



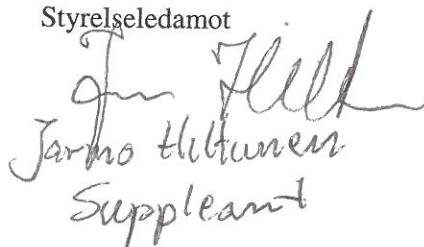
Neal Grant  
Styrelseledamot



Timothy Mighall  
Styrelseledamot



Edgar Mrad  
Styrelseledamot



Jarmo Hiltunen  
Suppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 Juni 2019

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 2018.

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 2018 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 granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 2018 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

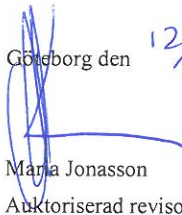
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 12/6 2019  
  
Maria Jonasson  
Auktoriserad revisor