

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Trädkronan

Org.nr. 769613-7954

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

**Brf Trädkronan**  
Org.nr. 769613-7954

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

##### *Fastighet*

Värnskatten 6, Lotteriet 9, Stockholms kommun  
Valutavägen 66  
129 34 HÄGERSTEN

Föreningen har 51 lägenheter, samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt.  
Totalarea 3 710 kvm, varav 3 611 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Nybyggnadsår: 2007

Senast registrerade stadgar hos bolagsverket: 2016-01-25

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (1999:1229)  
Föreningens säte: Stockholms kommun

##### *Styrelse*

Styrelsen hade följande sammansättning från och med stämman 2019-05-27

Bo Gunnarsson Ljung, Ledamot

Birgitta Törn, Ledamot

Bengt-Göran Lambrell, Ledamot

Maria Åhgren, Ledamot

Elin Norman, Ledamot

Jonas Ryberg, Suppleant

##### *Revisor*

Carina Toresson, Ordinarie revisor

Toresson Revision

##### *Valberedning*

Ingrid Eggert och Anna Sandberg

##### *Förvaltning*

Styrelsen har under året löpande sett till att fastigheten sköts.

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Canseko AB.

d

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Styrelsen har under året haft 11 styrelsemöten samt konstituerande, extrastämma & årsstämma.

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Postboxar utbytta till en säkrare variant
- Styrelsen har planerat OVK för genomförande 2020
- Styrelsen har gått igenom lånen och två lån ska skrivas om hösten 2020
- Två lägenheter har dåligt sug och ska åtgärdas under/efter OVK
- Två städdagar är planerade och utförda (Vår och Höst)
- Klotter är sanerat ett antal gånger
- Brandsyn har utförts
- Föreningen har två andrahandsuthyrning
- Lökar har planterats för få en jämn blomning
- Styrelsen har undersökt träbalustraden och funnit att fästena i Betongen är mycket dåliga på många ställen.  
Wiab har tillfrågats
- Föreningen släpper ut 20 gradig luft från de fläktar vi har på vindarna. Det bör undersökas om denna värme kan utnyttjas.

### Medlemsinformation

Under året har 8st överlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 80st. Under året har 11 medlemmar lämnat föreningen och 12 beviljats inträde.

Antal medlemmar vid årets slut är 81st.

U

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 437 437	3 436 229	3 424 960	3 410 165
Resultat efter finansiella poster	259 699	-407 450	155 147	-329 411
Soliditet (%)	72,46	72,21	72,16	71,97
Lån / kvm boyta	8855	8 936	9 013	9 087
Årsavgifter / kvm boyta	856	856	856	856
Räntor / kvm boyta	141	140	186	232
Operativt resultat	1 121 862	454 713	1 017 310	532 752

Boyta 3 611 kvm

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Belopp vid årets ingång	86 820 000	739 695	-1 818 761	407 450	85 333 483
Vinstdisposition			-407 450	-407 450	
Avsättning till fond för yttre underhåll		224 000	-224 000		
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-434 900	434 900		
Årets resultat				259 699	259 699
Belopp vid årets utgång	86 820 000	528 795	-2 015 311	259 699	85 593 182

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 015 311
Årets resultat	259 699
	<hr/>
	-1 755 612

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	224 000
Balanseras i ny räkning	-1 979 612
	<hr/>
	-1 755 612

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

d

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 437 437	3 436 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 437 437</u>	<u>3 436 229</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 700 675	-2 381 924
Personalkostnader	4	-108 336	-93 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-862 163	-862 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 671 174</u>	<u>-3 337 485</u>
<b>Rörelseresultat</b>		766 263	98 744
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 407	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 971	-507 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-506 564</u>	<u>-506 194</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		259 699	-407 450
<b>Resultat före skatt</b>		259 699	-407 450
<b>Årets resultat</b>		<u>259 699</u>	<u>-407 450</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	115 044 518	115 896 518
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	20 324	30 487
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>115 064 842</u>	<u>115 927 005</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		115 064 842	115 927 005
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		3 179	0
Övriga fordringar		11 287	11 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 931	145 094
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>160 397</u>	<u>156 381</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 903 226	2 083 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 903 226</u>	<u>2 083 426</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 063 623	2 239 807
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 128 465</b>	<b>118 166 812</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 820 000	86 820 000
Fond för yttre underhåll	528 795	739 695
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>87 348 795</b>	<b>87 559 695</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 015 311	-1 818 761
Årets resultat	259 699	-407 450
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 755 612</b>	<b>-2 226 211</b>

#### Summa eget kapital

85 593 183 85 333 484

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 672 742	31 976 673
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 672 742</b>	<b>31 976 673</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	303 914	290 671
Leverantörsskulder		96 137	133 663
Skatteskulder		68 468	34 615
Övriga skulder		34 978	24 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 043	372 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>862 540</b>	<b>856 655</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 128 465 118 166 812

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har lån som förfaller till betalning 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som enligt lånevillkor amorteras under 2020.

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning  
Operativt resultat = Årets resultat exklusive årets avskrivningar

### Värderingsprinciper

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

#### Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Den årliga avskrivningen har beräknats till 1 % av restvärdet vid ingången av 2014.

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter brf	3 091 216	3 090 516
Hysesintäkter lokaler	6 720	6 720
Årsavgifter garage, p-platser	211 795	215 294
Bredband	109 548	109 548
Överlåtelseavgifter	8 862	6 600
Avgifter Påminnelse & andrahandsuthyrning	9 296	7 551
Summa	<u>3 437 437</u>	<u>3 436 229</u>



**Brf Trädkronan**

Org.nr. 769613-7954

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Fastighet</i>		
Fastighetsskötsel avtal, övrigt underhåll	61 350	108 832
Städning, entrémattor	67 870	62 645
Trädgårdsskötsel	45 375	41 362
Serviceavtal	65 062	30 895
Serviceavtal hiss	25 395	24 919
<i>Reparationer</i>		
Installationer och reparationer	0	115 720
Hiss reparation	6 421	14 429
Planerat underhåll	0	434 901
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El för drift och belysning	61 857	62 237
Uppvärmning	417 639	429 258
Vatten och avlopp	68 034	71 056
Sophämtning	58 204	57 753
Vinterunderhåll	101 433	133 920
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsförsäkring	26 504	25 997
Tomträttsavgäld	256 800	256 800
Kabel-TV	71 426	71 119
Bredband	109 548	109 685
Övriga kostnader	64 125	229
Fastighetsskatt	10 330	9 240
Kommunal avgift	70 227	68 187
Förbruknings- inventarier/material	2 222	98 215
Revisionsarvoden	9 000	28 125
Förvaltningsarvode	78 000	75 720
Administrationskostnader	1 861	5 551
Trivselkostnader, Social aktivitet	5 381	5 675
Konsultarvoden	0	14 969
Besiktningkostnad	4 500	17 794
Bankkostnader	6 401	6 691
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 710	0
Summa	<u>1 700 675</u>	<u>2 381 924</u>
<b>Not 4 Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och ersättningar	82 436	70 980
Sociala kostnader	<u>25 900</u>	<u>22 301</u>
Summa	108 336	93 281

**Brf Trädkronan**  
Org.nr. 769613-7954

<b>Not 5 Avskrivningar materiella tillgångar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avskrivningar på byggnader	852 000	852 000
Avskriv, maskin & tekniska anl	10 163	10 163
	<u>862 163</u>	<u>862 163</u>

**Not 6 Resultat finansiella poster**

Ränteintäkter skattekontot	0	0
Låneräntor	-508 308	-507 274
Övriga räntor	-663	0
	<u>-508 971</u>	<u>-507 274</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	86 000 000	86 000 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>86 000 000</u>	<u>86 000 000</u>
Ingående avskrivningar	-5 103 482	-4 251 482
Årets avskrivningar	-852 000	-852 000
Utgående avskrivningar	<u>-5 955 482</u>	<u>-5 103 482</u>
Mark	35 000 000	35 000 000
<b>Redovisat värde</b>	<u>115 044 518</u>	<u>115 896 518</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	38 000 000	19 200 000
Byggnader	61 033 000	48 924 000
Summa	<u>99 033 000</u>	<u>68 124 000</u>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Ingående anskaffningsvärden	101 625	101 625
Utgående anskaffningsvärden	<u>101 625</u>	<u>101 625</u>
Ingående avskrivningar	-71 138	-60 975
Årets avskrivningar	-10 163	-10 163
Utgående avskrivningar	<u>-81 301</u>	<u>-71 138</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 324</b>	<b>30 487</b>

d

**Redovisat värde** **20 324** **30 487**

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenr</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SBAB	17890484	1,73 %	2021-12-09	8 364 741	50 188
SBAB	17891677	1,76 %	2022-09-16	8 327 467	53 274
SBAB	17891685	1,75 %	2020-09-18	8 120 944	70 317
SBAB	17891693	0,99 %	2020-09-07	7 163 504	130 135
				<b>31 976 656</b>	<b>303 914</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 672 742**

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **30 691 858**

**Övriga noter**

**Not 10 Ställda säkerheter** **2019-12-31** **2018-12-31**  
Fastighetsinteckningar **35 930 000** **35 930 000**

**Not 11 Eventualförpliktelser**

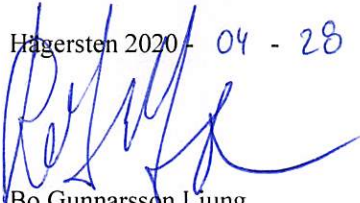
Ansvarsförbindelser **Inga** **Inga**

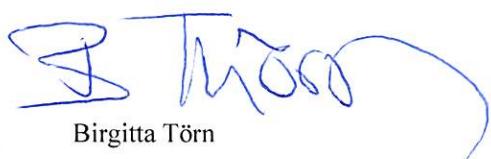
d


**Brf Trädkronan**  
Org.nr. 769613-7954

**UNDERSKRIFTER**


Hägersten 2020 - 04 - 28

  
Bo Gunnarsson Ljung

  
Birgitta Törn

  
Bengt Göran Lambrell

  
Maria Åhgren

  
Elin Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 - 2020

Toresson Revision

  
Carina Toresson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädkronan, org.nr 769613-7954.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trädkronan för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Trädkronan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

d

### **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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2020



Carina Toresson