

# Bostadsrättsföreningen Kroneborg

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Kroneborg**  
746000-1337  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

8/

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroneborg, 746000-1337, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Therese Gibrand	Ordförande	2020
Jakob Lindblad	Ledamot	2020
Shamir Zabbar	Ledamot	2020
Elin Hansson	Ledamot	2020
Filip Sköld	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Ida Branje	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Therese Gibrand		2020
Elin Hansson		2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Albo 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Västra Ryttmästaregatan 25.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	6	5	1

Total tomtarea:	768 kvm
Total bostadsarea	928 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fastighetservice	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Sekant Fastighetservice	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 11 939 kr och planerat underhåll för 1 456 955 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-11-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 173 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tvättutrustning.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2019
Relining av bottenplatta	2018
Byte av armatur	2017
Lagning av trappa	2017
Ny fjärrvärmeväxlare	2016
Måleriarbeten i tvättstuga	2016
Måleriarbeten i trapphus	2016

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	619	593	564	556
Resultat efter finansiella poster	-1 334	-449	-282	-351
Förändring av underhållsfond	-	-81	71	-277
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 312	-346	-331	23
Soliditet %	-332	-189	-123	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	479	470	465	449
Driftskostnad, kr / kvm	374	372	370	349
Ränta, kr / kvm	34	15	12	11
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	157	157	131
Lån, kr / kvm	3 334	222	1 179	822
Snittränta (%)	1,01	6,85	0,98	1,34

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning. *ft*

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>21 780</b>	-	<b>-698 495</b>	<b>-448 963</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-448 963	448 963
Avsättning till underhållsfond		173 000	-173 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-173 000	173 000	
Årets resultat				-1 333 773
<b>Vid årets slut</b>	<b>21 780</b>	-	<b>-1 147 458</b>	<b>-1 333 773</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 147 458
Årets resultat före fondförändring	-1 333 773
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-173 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 000
Summa över/underskott	-2 481 231

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 481 231</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	445 888	438 463
Övriga rörelseintäkter	3	172 789	154 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>618 677</u>	<u>592 959</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 815 558	-950 351
Övriga externa kostnader	7	-78 051	-52 583
Personalkostnader	8	-5 700	-2 850
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-22 022	-22 022
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 921 331</u>	<u>-1 027 806</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 302 654</u>	<u>-434 847</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 141	-14 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-31 119</u>	<u>-14 116</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 333 773</u>	<u>-448 963</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 333 773</u>	<u>-448 963</u>

80



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	252 074	269 404
Maskiner och inventarier	11	20 331	25 023
Summa materiella anläggningstillgångar		272 405	294 427
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		272 405	294 427
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 461	2 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 463	15 770
Summa kortfristiga fordringar		20 924	18 239
<b>Kassa och bank</b>	13	454 576	283 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		475 500	301 811
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		747 905	596 238

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 780	21 780
Summa bundet eget kapital		21 780	21 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 147 458	-698 495
Årets resultat		-1 333 773	-448 963
Summa fritt eget kapital		-2 481 231	-1 147 458
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 459 451</b>	<b>-1 125 678</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14, 15	1 593 808	206 192
Summa långfristiga skulder		1 593 808	206 192
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	1 500 000	-
Leverantörsskulder		28 800	48 359
Skatteskulder		803	1 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	83 945	78 111
Summa kortfristiga skulder		1 613 548	128 108
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>747 905</b>	<b>-791 378</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 302 654	-434 848
Avskrivningar	22 022	22 022
	<b>-1 280 632</b>	<b>-412 826</b>
Erhållen ränta	22	
Erlagd ränta	-31 141	-14 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 311 751</b>	<b>-426 942</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 685	7 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 560	-3 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 328 996</b>	<b>-422 304</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 193 808	500 000
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 193 808</b>	<b>500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>864 812</b>	<b>77 696</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>283 572</b>	<b>205 876</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 148 384</b>	<b>283 572</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Ⓣ

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader

Helt avskriven

Markanläggningar

15-20 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-10 år

RO

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	444 801	436 063
Hyror lokaler	1 087	2 400
<b>Summa</b>	<b>445 888</b>	<b>438 463</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	25 699	25 699
Uppvärmning	133 582	118 831
Överlåtelseavgifter	2 301	3 378
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 147	4 548
Övriga intäkter	3 059	2 040
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	1	-
<b>Summa</b>	<b>172 789</b>	<b>154 496</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 713	4 840
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 535	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	172
Övrigt, gemensamma utrymmen	691	-
VA & sanitet, installationer	-	12 100
Huskropp	-	10 520
Vattenskador	-	55 680
<b>Summa</b>	<b>11 939</b>	<b>83 312</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	-	521 836
Huskropp, fönster	1 456 955	-
<b>Summa</b>	<b>1 456 955</b>	<b>521 836</b>

gd

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	19 278	18 718
Teknisk förvaltning	45 466	45 569
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 030	-
Städning	29 415	29 342
Sotning	4 550	-
Besiktningkostnader	14 000	-
Snöröjning	2 406	4 331
Förbrukningsmaterial	-	1 777
El	22 712	20 312
Uppvärmning	119 295	126 609
Vatten och avlopp	31 646	27 923
Avfallshantering	20 360	21 325
Försäkringar	6 213	6 093
Systematiskt brandskyddsarbete	3 393	17 434
Kabel-TV	8 223	8 075
Internet	17 678	17 695
<b>Summa</b>	<b>346 664</b>	<b>345 203</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	440
Tele och post	770	770
Ekonomisk förvaltning	32 524	31 924
Övriga förvaltningskostnader	4 143	5 616
Revision	12 938	12 563
Bankkostnader	618	-
Stämpelskatt	24 875	-
IT-tjänster	1 484	371
Övriga externa kostnader	700	900
<b>Summa</b>	<b>78 051</b>	<b>52 583</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	5 700	2 850
<b>Summa</b>	<b>5 700</b>	<b>2 850</b>

80

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	13 227	13 227
Markanläggningar	4 103	4 103
Inventarier, maskiner och installationer	4 692	4 692
<b>Summa</b>	<b>22 022</b>	<b>22 022</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 439 581	1 439 581
-Mark	67 130	67 130
-Markanläggningar	74 360	74 360
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 581 071</b>	<b>1 581 071</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 294 087	-1 280 860
-Markanläggningar	-17 580	-13 477
	-1 311 667	-1 294 337
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-13 227	-13 227
-Årets avskrivning på markanläggning	-4 103	-4 103
	-17 330	-17 330
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 328 997</b>	<b>-1 311 667</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>252 074</b>	<b>269 404</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	132 267	145 494
Mark	67 130	67 130
Markanläggningar	52 677	56 780
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 800 000	14 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 800 000</b>	<b>14 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	8 600 000	7 600 000

## Not 11 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner och inventarier	186 362	186 362
	<u>186 362</u>	<u>186 362</u>
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Maskiner och inventarier	-60 550	-
	<u>-60 550</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>125 812</b>	<b>186 362</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner och inventarier	-161 339	-156 647
	<u>-161 339</u>	<u>-156 647</u>
<i>Årets utrangeringar gällande avskrivningar</i>		
-Maskiner och inventarier	60 550	-
	<u>60 550</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Maskiner och inventarier	-4 692	-4 692
	<u>-4 692</u>	<u>-4 692</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-105 481</b>	<b>-161 339</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 331</b>	<b>25 023</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	16 463	15 770
<b>Summa</b>	<b>16 463</b>	<b>15 770</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	100	100
Transaktionskonto Handelsbanken	433 280	262 276
Placeringskonto Handelsbanken	21 196	21 196
<b>Summa</b>	<b>454 576</b>	<b>283 572</b>

pd



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 500 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 593 808	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	500 000	900 000
<b>Summa</b>	<b>3 593 808</b>	<b>900 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	4 687 616	206 192
<b>Summa</b>	<b>4 687 616</b>	<b>206 192</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,57 %	2023-12-01	400 000	-	-	400 000
Stadshypotek	1,64 %	2023-12-30	-	-	-693 808	693 808
Stadshypotek	1,15 %	2021-10-30	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	0,97 %	2020-06-10	-	1 500 000	-	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>900 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>-693 808</b>	<b>3 093 808</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	2 850	2 850
Upplupna räntekostnader	3 763	2 963
Förutbetalda intäkter	45 379	41 063
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 000
Upplupna driftskostnader	19 204	19 235
<b>Summa</b>	<b>83 946</b>	<b>78 111</b>

88

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

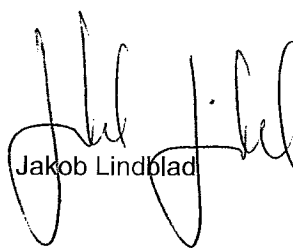
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 174 189	2 048 881
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 174 189</b>	<b>2 048 881</b>

### Underskrifter

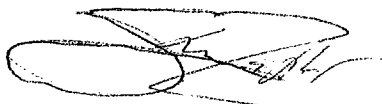
Malmö, 2020-02-27



Therese Gibrand  
Styrelseordförande



Jakob Lindblad



Shamir Zabbar

Elin Hansson



Filip Sköld



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-04  
Ernst & Young



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroneborg org.nr 746000-1337

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kroneborg för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

gd



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kroneborg för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bemyrkande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4 mars 2020

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

