

Styrelsen för Brf Kronobergsgatan 7 avger härigenom redovisning för räkenskapsperioden 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK om ej annat framgår nedan.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### Historik

Föreningen registrerades av Patent- och registreringsverket 2000-11-14 och förvärvade sin fastighet 2001-12-20. Räkenskapsåret 2018 utgör föreningens artonde verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (IL). Styrelsen har under året fortsatt att inventera framtida behov av reparation och underhåll av fastigheten. För närvarande föreligger ingen större planerad åtgärd.

Styrelsen har alltså -- på sätt angivits i tidigare förvaltningsberättelser -- som ambition och avsikt att vara mycket restriktiva med att ådraga föreningen onödiga och stora kostnader för den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har därför, i syfte att fortsatt lära känna fastigheten och dess behov och att vaka över kostnaderna, även under detta år hållits inom styrelsen med direkt anlitanade av olika leverantörer/hantverkare. Styrelsen avser att i huvudsak fortsätta med detta arbetssätt då det får anses att detta medför bäst kvalitetskontroll och totalekonomi.

### Framtida utveckling

Styrelsen avser således att i huvudsak fortsätta det valda sättet att förvalta fastigheten. Föreningens ekonomi får anses vara god.

Föreningens medlemmar bör kunna se framtiden an med tillförsikt.

### Arvoden och löner

Medel för styrelsearvode har ej reserverats.

### Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet och den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte tillhörande noter. Styrelsen noterar att föreningen för året redovisar ett överskott för året jämte ett ackumulerat underskott, men att föreningen är solid. Föreningens fastighetslån uppgick vid räkenskapsårets utgång till 6 300 000 kr. Föreningen har amorterat 1 400 000 kr under 2018. *12*

Medlemmar

Föreningen har 21 bostadsrätter. Under perioden har ingen lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

<u>Förändring av eget kapital</u>	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Dispositions fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	27 084 609	1 218 539	-1 914 598	223 496
Disposition av 2017-års resultat			223 496	-223 496
Årets avsättning till yttre fond		108 960	-108 960	
Årets resultat				555 847
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 084 609</b>	<b>1 327 499</b>	<b>-1 800 062</b>	<b>555 847</b>


**Förslag till behandling av årets resultat**


Dispositionsfond	-1 800 062
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-108 960
Årets resultat	555 847
<b>Summa</b>	<b>-1 353 175</b>

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	-1 353 175
<b>Summa</b>	<b>-1 353 175</b>



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	2018 01 01 - 2018 12 31	2017 01 01 - 2017 12 31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 461 816	1 444 297
Övriga rörelseintäkter		279 618	44 202
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>1 741 434</i>	<i>1 488 499</i>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetsförvaltning	3	-543 698	-560 293
Förvaltningskostnader	4	-104 932	-88 974
Avskrivningar enligt plan	5,7	-447 572	-447 572
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 096 202</i>	<i>-1 096 839</i>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>645 232</i>	<i>391 660</i>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		0	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-89 385	-168 164
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-89 385</i>	<i>-168 164</i>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>555 847</i>	<i>223 496</i>
<i>Resultat före skatt</i>		<i>555 847</i>	<i>223 496</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>555 847</i>	<i>223 496</i>

	Not	2018 12 31	2017 12 31
<b>BALANSRÄKNING</b>	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6	25 124 137	25 270 508
Byggnad fastighetsförbättringar	7	8 257 296	8 558 497
Inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 381 433	33 829 005
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>33 381 433</i>	<i>33 829 005</i>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 860	3 133
Övriga fordringar		269	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 041	79 809
Summa kortfristiga fordringar		220 170	82 961
Kassa och bank			
Kassa och bank		170 771	928 598
Summa kassa och bank		170 771	928 598
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>390 941</i>	<i>1 011 559</i>
<i>Summa tillgångar</i>		<i>33 772 374</i>	<i>34 840 564</i> 

BALANSRÄKNING	Not 1	2018 12 31	2017 12 31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 585 075	25 585 075
Upplåtelseavgift		1 499 534	1 499 534
Yttre fond		1 327 499	1 218 539
Summa bundet eget kapital		28 412 108	28 303 148
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 800 062	-1 914 598
Årets resultat		555 847	223 496
Summa fritt eget kapital		-1 244 215	-1 691 102
<i>Summa eget kapital</i>		27 167 893	26 612 046
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	6 300 000	7 700 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	7 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		4 696	6 950
Leverantörsskulder		0	11 375
Övriga skulder		32 762	261 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 023	248 703
Summa kortfristiga skulder		304 481	528 518
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		33 772 374	34 840 564 

## Noter

### A. Allmänna upplysningar

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2016:10.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.  
Följande avskrivningsprocent tillämpas per år:

Byggnad	1%
Byggnad, fastighetsförbättringar	2% resp. 5%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### B. Upplysning till resultaträkningen

	2018 01 01 - 2018 12 31	2017 01 01 - 2017 12 31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	864 072	864 072
Hysesintäkter, lokaler	549 740	545 016
Fastighetsskatt utdebiterad	48 004	35 210
<b>Summa</b>	<b>1 461 816</b>	<b>1 444 298</b>

#### Not 3 Fastighetsförvaltning

Reparationer (löpande underhåll)	24 622	39 854
Reparationer (ej löpande underhåll)	0	3 656
Fastighetsförsäkring	78 748	69 721
Fastighetsskatt	80 947	80 485
Driftskostnader		
El	38 623	35 294
Uppvärmning	252 922	247 322
Vatten	40 755	38 852
Sophämtning	11 399	13 075
Städning	15 682	20 909
Sa	359 381	355 452
<b>Summa</b>	<b>543 698</b>	<b>549 168</b>

	2018 01 01 - 2018 12 31	2017 01 01 - 2017 12 31
<b>Not 4 Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	48 534	46 466
Bankkostnader	3 875	3 312
Övriga kostnader	52 523	50 321
<b>Summa</b>	<b>104 932</b>	<b>100 099</b>

**C. Upplysning till balansräkningen**

	2018 12 31	2017 12 31
<b>Not 5 Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden: vid årets början	14 637 105	14 637 105
Akkumulerade avskrivningar Vid årets början	-2 346 672	-2 200 301
Årets avskrivning	-146 371	-146 371
	-2 493 043	-2 346 672
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 144 062</b>	<b>12 290 433</b>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	15 859 000	15 859 000
Taxeringsvärde mark	28 428 000	28 428 000
	<b>44 287 000</b>	<b>44 287 000</b>

**Not 6 Mark**

Ingående anskaffningsvärde	12 980 075	12 980 075
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 980 075</b>	<b>12 980 075</b>

**Not 7 Byggnad fastighetsförbättringar**

Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	11 227 705	11 095 391
årets förändring	0	132 314
<b>summa</b>	<b>11 227 705</b>	<b>11 227 705</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-2 669 208	-2 368 006
årets avskrivning enligt plan	-301 202	-301 202
<b>summa</b>	<b>-2 970 410</b>	<b>-2 669 208</b>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 257 295</b>	<b>8 558 497</b>
---------------------------------------	------------------	------------------



	2018 12 31	2017 12 31
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	24 722	24 722
	24 722	24 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-24 722	-24 722
årets avskrivning enligt plan	0	0
	-24 722	-24 722
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Fastighetslån**

Långgivare och aktuell ränta	Ränta	Lånebelopp	Lånebelopp
Handelsbanken	rörlig	6 300 000	7 700 000
<b>Summa</b>		<b>6 300 000</b>	<b>7 700 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2018 12 31	2017 12 31
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000

*12*



Underskrifter

Stockholm 14/5 2019



Jan Ljungar  
Styrelseordförande



Sofia Johannesson  
Styrelseledamot



Åke Ljung  
Styrelseledamot



Anders Boström  
Styrelseledamot



Filip Rudzki  
Styrelseledamot



Michaela Möller  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2019



Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kronobergsgatan 7

Org.nr 769606-3663

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronobergsgatan 7 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 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*

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Kronobergsgatan 7 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 17 maj 2019

  
\_\_\_\_\_  
Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor