Styrelsen för

Brf Krontorp

Org nr 716410-4262

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål
Föreningens ändmål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger Mariestad Jupiter 2 i Mariestads kommun med därpå uppförda 3 st fastigheter med 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1985 och den totala produktionskostnaden för byggnader och mark uppgår till 11 187 270 kr.

Fastigheternas adress är Hermanstorpsvägen 5-41 i Mariestad.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

1 st	2 rum och kök	66 kvm bostadsyta
9 st	4 rum och kök	108 kvm bostadsyta
9 st	5 rum och kök	124 kvm bostadsyta
1 st	Gårdshus/skyddsrum	
18 st	Garage fördelade på två byggnader.	
18 st	P-platser	

Total tomtarea uppgår till =	9 171 kvm
Total bostadsarea uppgår till =	2 154 kvm

Fastigheterna har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2018 åsatts nytt basvärde uppgående till 10 919 000 kr. Fastigheterna är åsatta värdeår 1985.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår även styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Boendeavgifter
Årsavgifterna höjdes senast 2017-01-01 med 5,00 %. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för 2018 461 kr/kvm och år. Styrelsen beslutade under hösten 2018 att höja hyrorna för 2019 med 1,5 %. I samband med det justerades även avgiften för kabel-TV med 77 kr och blir då 313 kr/lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har under året fortsatt med renovering av fastigheternas fasader. Detta innebär byte av dåliga träpaneler samt målning. Under räkenskapsåret har det arbetet slutförts vad gäller bostadshus samt gårdshuset.

Föreningens underhållsplan (uppdaterad 2019) visar på ett underhållsbehov på 1210 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 121 tkr (56 kr/kvm) Avsättning för verksamhetsåret har skett med 29 tkr vilket är för lågt med hänsyn till underhålls-behovet. Föreningen är medveten om detta och jobbar på det.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt
Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2018-06-03.
Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 129	1 126	1 077	1 025
Årets resultat	149	153	-186	43
Resultat efter avsättning underhållsfond	120	124	-215	14
Balansomslutning, tkr	10 836	10 734	10 715	10 875
Eget kapital	848	699	545	731
Soliditet	7,8 %	6,5 %	5,1 %	6,7 %

Överlåtelser
Under 2018 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (f år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förändring i eget kapital

	Grund-avgifter	*Underhålls-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	748 471	52 450	-102 399
• Avsättning till föreningens reparationsfond		29 124	-29 124
• Anspråkstagande av reparationsfond		-29 124	29 124
Årets resultat			149 121
Vid årets slut	748 471	52 450	46 722

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-102 399
Anspråktagande av reparationsfond	29 124
Avsättes till reparationsfonden	-29 124
Årets resultat	149 121
Summa	46 722
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	46 722
	46 722

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01* *2018-12-31*	*2017-01-01* *2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och vattenavgifter		1 119 799	1 116 669
Övriga intäkter		8 851	9 443
		1 128 650	**1 126 112**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-81 892	-63 892
Driftskostnader		-401 682	-341 894
Styrelse och personalkostnader	1	-16 051	-16 051
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-171 435	-171 435
Rörelseresultat		**457 590**	**532 840**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		–	1 709
Räntekostnader och liknande poster		-308 469	-381 136
Resultat efter finansiella poster		**149 121**	**153 413**
Resultat före skatt		**149 121**	**153 413**
Årets resultat		**149 121**	**153 413**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	9 319 651	9 425 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	123 214	188 964
Inventarier, verktyg och installationer	4	–	–
		9 442 865	**9 614 300**
Summa anläggningstillgångar		**9 442 865**	**9 614 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 422	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 757	90 272
		105 179	**90 393**
Kassa och bank		1 288 428	1 029 689
Summa omsättningstillgångar		**1 393 607**	**1 120 082**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 836 472**	**10 734 382**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		748 471	748 471
Fond för yttre underhåll		52 450	52 450
		800 921	800 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-102 400	-255 812
Årets resultat		149 121	153 413
		46 721	-102 399
Summa eget kapital		**847 642**	**698 522**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	9 723 834	9 801 736
Summa långfristiga skulder		**9 723 834**	**9 801 736**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 776	72 384
Leverantörskulder		6 927	8 676
Medlemmarnas reparationsfond		2 186	2 186
Övriga skulder		37 216	2 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 891	147 951
Summa kortfristiga skulder		**264 996**	**234 124**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 836 472**	**10 734 382**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg och installationer	5 år	20%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år	10%
Byggnader	114 år	1%

Upplysning till resultaträkningen

Not 1 Styrelse- och personalkostnader

	2018-01-01 *2018-12-31*	*2017-01-01* *2017-12-31*
Medelantalet anställda	–	–
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	12 500	12 500
Summa	12 500	12 500
Sociala kostnader	3 551	3 551
Summa	16 051	16 051

Upplysning till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

		2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början och slut		10 106 798	10 106 798
Nyanskaffningar			
		10 106 798	10 106 798
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-1 877 353	-1 771 668
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-105 685	-105 685
		-1 983 038	-1 877 353
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut		**8 123 760**	**8 229 445**
Markvärde		1 195 891	1 195 891
Planenligt restvärde vid årets slut		**9 319 651**	**9 425 336**
Taxeringsvärden, byggnader	*(Jupiter 2)*	8 791 000	6 391 000
(varav lokaler)		*(–)*	*(–)*
Taxeringsvärden, mark	*(Jupiter 2)*	2 128 000	2 128 000
		10 919 000	8 519 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	657 500	657 500
	657 500	657 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-468 536	-402 786
Årets avskrivning enligt plan	-65 750	-65 750
	-534 286	-468 536
Planenligt restvärde vid årets slut	123 214	188 964

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	19 733	19 733
	19 733	19 733
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början och slut	-19 733	-19 733
	-19 733	-19 733
Planenligt restvärde vid årets slut	–	–

Not 5 Fastighetslån

Långivare	*Skuldbelopp*	*Räntesats*	*Konverterings-datum*
SPINTAB	4 056 912	3,03	2027-11-25
SBAB	2 035 993	2,97	2021-11-19
Swedbank	3 355 000	2,88	2028-08-25
Swedbank	351 705	1,74	2019-03-28
Avgår nästa års amortering	-75 776		
	9 723 834		
Långfristigdel som förfaller efter 5 år	9 420 730		

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	11 017 000	11 017 000
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vi har börjat ser över våra fläktar och det är ett arbete som behöver göras under 2019 alternativt 2020.
Vi har även diskuterat en översyn av isoleringen av våra lägenheter.

Mariestad 2019-05-19

Johan Jerenvik
Ordförande

Lars Stäring
Sekreterare

Karin Engström
Kassör

Henrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 3/6 2019

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krontorp **Org.nr 716410-4262**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krontorp 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 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 på 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 på 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 på 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 Bostadsrättsföreningen Krontorp för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Skövde den 3 juni 2019

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor