

Årsredovisning för
Brf Kristinehall nr 1
769610-5944

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Kristinehall nr 1, 769610-5944 får härmed avge årsredovisning för 2017. Föreningens säte är i Helsingborg.

Vid föreningsstämman, som ägde rum den 07 maj 2017 valdes följande till styrelseledamöter:

Per Gunnar Larsson, ordförande, omvald på 2 år
Dan Waldemarson, omvald på 2 år
Tomas Persson, 1 år kvar på sitt uppdrag
Johnny Nilsson, omvald på 1 år
Lena Hannersson, 1 år kvar på sitt uppdrag
Anna Kann, valdes på 1 år

Till revisorer valdes:

Anders Johansson, Mazars SET Revisionsbyrå, ordinarie.
Willard Möller, Mazars SET Revisionsbyrå, suppleant.

Valberedning:

Jan Lönnerfors, sammankallande, Hans Bosson samt Niclas Lindell.

Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

Ordförande Per Gunnar Larsson
Sekreterare Lena Hannersson
Kassör Dan Waldemarson
Vice ordförande Tomas Persson
Suppleant Johnny Nilsson
Suppleant Anna Kann

Firmatecknare har varit Per Gunnar Larsson och Dan Waldemarson i förening förutom styrelsen i sin helhet.

Styrelsen har anlitat Lamaro AB för fastighetsskötseln och YngrénEkonomi AB för den ekonomiska redovisningen t.o.m. 20170930 och därefter Larsson & Partners Redovisning AB.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Föreningen upplåter lägenheter och lokaler enligt nedan:

	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Lägenheter	21	2 518
Lokaler	6	445
Summa	27	2 963

48 % av lånen i fastigheten är bundna, övriga lån är rörliga.

Fyra överlåtelse av bostadsrätter har skett under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ommålning och reparation av taket och dithörande takrännor m.m. inleddes hösten 2016 och avslutades våren 2017.

Fortlöpande renovering av fönster (avsatt 150 000kr per år) inleddes våren 2017.

Flerårsöversikt, kkr	Belopp i kr			
	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 657	1 665	1 657	1 636
Resultat efter finansiella poster	-52	-6	-586	-592
Soliditet, %	76	76	75	76

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 700 392	1 555 409	0	-7 894
Avsättning till fond		116 127	-116 127	
Disposition enl årsstämmobeslut			-7 894	7 894
Årets resultat				-51 646
Vid årets slut	30 700 392	1 671 536	-124 021	-51 646

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-124 021
årets resultat	-51 646
Totalt	-175 667
Styrelsen föreslår följande disposition	
balanseras i ny räkning	-175 667
Summa	-175 667

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 657 086	1 664 933
Övriga rörelseintäkter		0	79 752
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 657 086	1 744 685
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftstkostnader	3,4	-1 330 932	-1 361 750
Personalkostnader		-35 507	-21 357
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-248 077	-248 532
Övriga rörelsekostnader		0	-4 890
Summa rörelsekostnader		-1 614 516	-1 636 529
Rörelseresultat		42 570	108 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 728	56 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 944	-172 700
Summa finansiella poster		-94 216	-116 050
Resultat efter finansiella poster		-51 646	-7 894
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-51 646	-7 894
Skatter			
Årets resultat		-51 646	-7 894

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	39 946 628	40 194 705
Summa materiella anläggningstillgångar		39 946 628	40 194 705
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	1 642 892	1 642 892
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 642 892	1 642 892
Summa anläggningstillgångar		41 589 520	41 837 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		361 264	349 780
Övriga fordringar		297	266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 792	39 286
Summa kortfristiga fordringar		402 353	389 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		440 101	271 312
Summa kassa och bank		440 101	271 312
Summa omsättningstillgångar		842 454	660 644
SUMMA TILLGÅNGAR		42 431 974	42 498 241

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 700 392	30 700 392
Yttre fond		1 671 536	1 555 409
Summa bundet eget kapital		<u>32 371 928</u>	<u>32 255 801</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-124 021	0
Årets resultat		-51 646	-7 894
Summa fritt eget kapital		<u>-175 667</u>	<u>-7 894</u>
Summa eget kapital		<u>32 196 261</u>	<u>32 247 907</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 364 000	9 404 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 364 000</u>	<u>9 404 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		96 120	70 550
Skatteskulder		128 423	136 241
Övriga skulder		57 455	57 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	549 715	542 067
Summa kortfristiga skulder		<u>871 713</u>	<u>846 334</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 431 974</u>	<u>42 498 241</u>

L

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad sker med 0,75% per år. Markanläggningar skrivs av med 5% per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 049 244	1 049 244
Hysesintäkter, lokaler	535 066	541 532
Hysesintäkter kabel-TV	17 892	17 892
Hysesintäkter bränsle	35 856	35 856
Fakturerad fastighetsskatt	19 032	19 032
Övrigt	-1	1 376
Summa	1 657 089	1 664 932

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	35 951	23 677
Snöröjning/halkbekämpning	3 044	
Fastighetsel	36 969	43 270
Värmekostnader	393 158	389 316
Vatten & avlopp	54 336	53 798
Avfallshantering	43 842	53 002
Försäkringspremier fastighet	36 583	37 272
Kabel TV	19 259	18 702
Arvode teknisk förvaltning	88 325	98 980
Förvaltningskostnader	3 139	11 605
Fastighetsskatt	64 705	63 718
Styrelsearvode	44 802	44 300
Sociala kostnader	8 211	13 043
Revisionsarvode	21 558	18 000
Arvode kameral förvaltning	49 805	52 731
Summa	903 687	921 414

Not 4 Utfört underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löpande underhåll allmänna utrymmen, fastighet	354 879	366 054
Löpande underhåll relining	0	29 031
Löpande underhåll, bostäder	66 046	21 317
Hissar	12 827	35 352
Summa	433 752	451 754

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde:		
- Byggnader	23 088 552	23 088 552
- Mark	12 091 323	12 091 323
	<u>35 179 875</u>	<u>35 179 875</u>
Om- och tillbyggnader:		
Ingående anskaffningsvärde	6 271 007	6 271 007
	<u>6 271 007</u>	<u>6 271 007</u>
Markanläggning:		
Ingående anskaffningsvärde	557 645	557 645
	<u>42 008 527</u>	<u>42 008 527</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 813 821	-1 565 290
- Årets avskrivning enligt plan	-248 077	-248 532
	<u>-2 061 898</u>	<u>-1 813 822</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 946 629	40 194 705

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 642 892	2 023 560
Under året lösta lån	0	-380 668
Redovisat värde vid årets slut	1 642 892	1 642 892

Ingen medlem har under året löst sitt lån till föreningen.

Not 7 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	-500 000	-500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	Ränta, %	Bindningstid	2017-12-31	2016-12-31
Nordea, 01065	1,090%	2020-09-29	2 500 000	2 500 000
Nordea, 09635	0,850%	2020-09-14 (2018-09-17)	2 000 000	2 000 000
Nordea, 27455		Rörligt	2 904 000	2 944 000
Nordea, 51658		Rörligt	2 000 000	2 000 000
			9 404 000	9 444 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen			40 000	40 000
Förfallotidpunkt, Rörliga lån 3 månader			4 704 000	4 704 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			4 660 000	4 700 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			0	0
			9 404 000	9 444 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppvärmning, el vatten och renhållning	62 019	57 563
Utgiftsräntor	5 119	3 472
Revisionsarvode	16 000	15 000
Bokslutsarvode	6 000	6 000
Förutbetalda intäkter, avgifter och hyror	460 577	460 032
	549 715	542 067

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

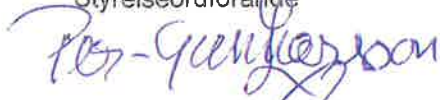
Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	17 124 500	17 124 500
Summa ställda säkerheter	17 124 500	17 124 500

Underskrifter

Helsingborg, 2018-

Per-Gunnar Larsson
Styrelseordförande



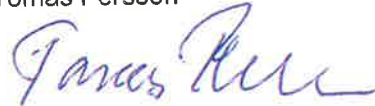
Lena Hannersson



Dan Waldemarsson



Tomas Persson



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-06



Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1
Org. nr 769610-5944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 för år 2017.

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 2017 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 de 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. De 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen. /

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 Kristinehall nr 1 för år 2017 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 Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 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 tryggsätt.

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.

Helsingborg, 6 april 2018



Anders Johansson
Auktoriserad revisor