

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krysantemum i Hässelby avger härmed följande årsredovisning;

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	3
Balansräkning	4
Noter	5

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har totalt 44 bostadsrätter. Styrelsens säte är Stockholm. Tillsammans med föreningens "syster-BRF", Brf Klöversyrän är föreningen delägare i samfällighetsföreningen Krysantemum.

Vid ingången av räkenskapsåret var åtta bostadsrätter tillträdde av medlemmar och vid årets utgång var samtliga 44 bostadsrätter tillträdde. Styrelsen tillträdde i maj 2017 efter föreningens första ordinarie stämma. Styrelsen har bestått av Marlena Manrique, Ingrid Uggle och Göran Olsson samt de adjungerade ledamöterna Kristina Loboda, Stefan Nyblad och Soner Erzurum. Under året har 14 protokollförda styrelsemöten hållits.

Slutbesiktning på entreprenaderna har under året genomförts med anmärkningar. Den tvist med målerifirman som uppstod under år 2016 kvarstår. HBY Kryss AB garanterar via avtal det ekonomiska utfallet av tvisten innebärande att föreningen hålls skadelös.

Medlemsutveckling

I föreningen har 54 nya medlemmar antagits under året samt 18 medlemmar utträtt.

Flerårsöversikt (tkr)

	2017-01-01- -2017-12-31	2016-01-01- -2016-12-31	2015-03-10- -2015-12-31
Nettoomsättning	1 543	13	0
Resultat efter finansiella poster	-1 264	-94	-15
Balansomslutning	190 186	178 291	73 929
Soliditet	74,3%	19,1%	0,0%
Medelantal anställda	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavgifter / insatser	Kapital- tillskott	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 199 500	10 000	-17 050	-93 910	34 098 540
Återbetalning av insatskapital		-10 000			-10 000
Vinstdisposition enl beslut av årets stämma			-93 910	93 910	0
Inbetalda insatser	105 855 500		0		105 855 500
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 720 000				2 720 000
Årets resultat				-1 264 428	-1 264 428
Belopp vid årets utgång	142 775 000	0	-110 960	-1 264 428	141 399 612

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust		-110 960
Årets resultat		-1 264 428
	Kronor	-1 375 388
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överförs		-1 375 388
	Kronor	-1 375 388

Resultaträkning

	Not	2017-01-01- -2017-12-31	2016-01-01- -2016-12-31
	1		
Nettoomsättning		1 542 785	13 106
		<u>1 542 785</u>	<u>13 106</u>
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Driftskostnader	2	-205 235	-107 016
Avskrivningar		-2 011 519	0
		<u>-2 216 754</u>	<u>-107 016</u>
Rörelseresultat		-673 969	-93 910
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 486	0
		<u>-590 459</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		-1 264 428	-93 910
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-1 264 428</u>	<u>-93 910</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3	186 004 161	160 813 945
Summa anläggningstillgångar		186 004 161	160 813 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 333
Fordringar hos koncernföretag		0	498 471
Övriga fordringar	4	2 705 640	497 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 474	1 545 419
		2 719 114	2 545 014
Kassa och bank		1 462 512	14 932 450
Summa omsättningstillgångar		4 181 626	17 477 464
Summa tillgångar		190 185 787	178 291 409
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 995 000	34 139 500
Upplåtelseavgifter		2 780 000	60 000
Kapitaltillskott		0	10 000
		142 775 000	34 209 500
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-110 960	-17 050
Årets resultat		-1 264 428	-93 910
		-1 375 388	-110 960
Summa eget kapital		141 399 612	34 098 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,6	45 366 750	0
Summa långfristiga skulder		45 366 750	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		490 742	4 337 352
Skulder till koncernföretag		0	74 149 567
Övriga kortfristiga skulder	7	2 925 211	64 872 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 472	833 853
Summa kortfristiga skulder		3 419 425	144 192 869
Summa eget kapital och skulder		190 185 787	178 291 409

Noter

Not 1 Allmänna upplysningar Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Vid beräkning av avskrivningunderlaget har byggnadsvärdet reducerats med den del som bostadsrättsinnehavaren själv har underhållsansvar för. Denna del av anskaffningsvärdet skrivs således inte av. Nedanstående tabell visar andel av anskaffningsvärdet som fördelats till respektive komponent samt avskrivningstid per komponent.

Fastigheten är fördelad på följande komponenter:

Komponent	Fördelning, %	Avskrivningstid, år
Stomme & grund	30%	100
Stomkompletteringar/ innerväggar	19%	50
Yttertak	2%	50
Fasad	5%	50
Fönster, yttre	3%	50
Ventilation	2%	30
Inre ytskikt - BRF-innehavarnas eget ansvar	26%	-
Installationer utom bergvärme	7%	50
Restpost	6%	50
	100%	

Bergvärmeanläggning	separat komponent	50
---------------------	-------------------	----

Not 2 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Inga löner, andra ersättningar eller sociala kostnader har utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 813 946	0
Inköp	27 201 734	160 813 945
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 015 680	160 813 945
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 011 519	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 011 519	0
Utgående redovisat värde	186 004 161	160 813 945

Av det totala redovisade värdet avser 25.888.764 kronor mark.

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 25.728.000 kronor varav mark 20.400.000 kr. Detta taxeringsvärde avser dock värdet vid 8 hus färdigställda. Något slutligt taxeringsvärde med samtliga 44 hus färdigställda har ännu inte åsatts.

Not 4 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar på entreprenörer	1 793 511	497 791
Fordran på HBY Klöv	886 032	0
Övriga fordringar	26 097	0
	<u>2 705 640</u>	<u>497 791</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Förfallodag	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
2022-05-28	1,74%	15 366 750,00	0
2020-05-28	1,30%	15 000 000,00	0
2018-05-28	0,94%	15 000 000,00	0
		<u>45 366 750</u>	<u>0</u>

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom 5 år	45 366 750	0
Förfaller senare än om 5år	0	0
	<u>45 366 750</u>	<u>0</u>

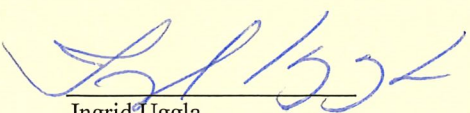
Not 6 Ställda säkerheter

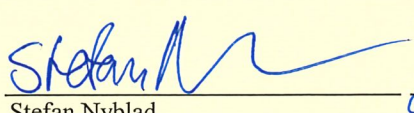
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	45 366 750	0

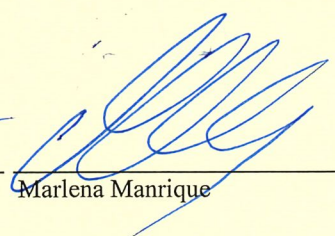
Not 7 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inlåning	0	61 808 418
Momsskuld	0	3 054 208
Skuld till entreprenör	886 032	0
Skuld till Samfälligheten	109 054	0
Förskott månadsavgifter	135 803	9 471
Skuld HBY Krys	1 793 511	0
Övriga skulder	811	0
	<u>2 925 211</u>	<u>64 872 097</u>

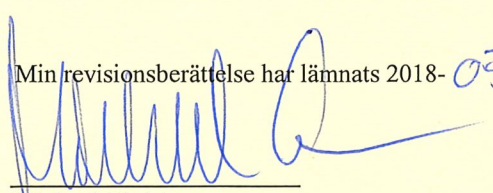
Stockholm 2018- 05 - 25


Ingrid Ugglå


Stefan Nyblad


Marlana Manrique

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 05 - 28


Michael Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Krysanterum i Hässelby, org.nr 769629-7378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krysanterum i Hässelby 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 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 fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 de 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 Krysantemum i Hässelby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 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.

Stockholm den 28 maj 2018

Michael Christensson
Auktoriserad revisor