allabrf.se

Styrelsen för

Brf Krontorp

Org nr 716410-4262

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
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 2013 åsatts nytt basvärde uppgående till 7 645 000 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 2014-01-01 med 5,33 %. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för 2014 418 kr/kvm och år. Styrelsen har efter att medlemmarna antagit budget för 2015 beslutat om oförändrade årsavgifter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förening har under året påbörjat renovering av fastigheternas fasader. Detta innebär byte av dåliga träpaneler samt målning. Arbetet som utförs av medlemmarna själva kommer att pågå även under år 2015 och 2016. Dessutom har vi börjat se över våra fläktar vilka vi räknar med kan komma att behöva bytas ut under 2016 eller 2017.

Föreningens underhållsplan (som färdigställdes 2015) visar på ett underhållsbehov på 1 100 tkr för de närmaste 11 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 110 tkr (43 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 2014-06-08.
Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Förening har under året påbörjat renovering av fastigheternas fasader. Detta innebär byte av dåliga träpaneler samt målning.

Händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen avser att under medlemsmötet i december föreslå en hyreshöjning inför 2016.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	*2012*
Rörelsens intäkter	1 023	949	878
Årets resultat	-17	7	-68
Resultat efter avsättning underhållsfond	-46	-22	-68
Balansomslutning, tkr	10 912	10 967	11 088
Eget kapital	717	733	727

Boendeavgifter
Årsavgifterna höjdes inför verksamhetsår 2014. Utgående årsavgift (kallhyra) är 418 kr/kvm bostadsyta. I denna beräkning ingår inte det tillägg på 236 kr per lägenhet och månad gällande aktuellt avtal med Comhem AB.

Överlåtelser
Under 2014 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (f år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Förslag till disposition av föreningens förlust

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-38 251
Avsättes till reparationsfonden	-29 124
Årets resultat	-16 998
Summa	-84 373
Styrelsen föreslar att i ny räkning överföres	-84 373
	-84 373

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01 2014-12-31*	*2013-01-01 2013-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och vattenavgifter		1 015 322	952 349
Övriga intäkter		7 980	-3 743
		1 023 302	**948 606**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-57 337	-57 337
Driftskostnader		-363 805	-256 099
Styrelse och personalkostnader	1	-16 428	-16 427
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-171 435	-171 435
Rörelseresultat		**414 297**	**447 308**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		–	–
Ränteintäkter		533	19 489
Räntekostnader och liknande poster		-431 828	-459 815
Resultat efter finansiella poster		**-16 998**	**6 982**
Resultat före skatt		**-16 998**	**6 982**
Årets resultat		**-16 998**	**6 982**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	9 742 391	9 848 076
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	386 214	451 964
Inventarier, verktyg och installationer	4	–	–
		10 128 605	**10 300 040**
Summa anläggningstillgångar		**10 128 605**	**10 300 040**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		3 548	3 548
Övriga fordringar		7 819	1 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 877	98 460
		116 244	**103 833**
Kassa och bank		667 499	563 129
Summa omsättningstillgångar		**783 743**	**666 962**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 912 348**	**10 967 002**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	***2014-12-31***	***2013-12-31***
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		748 471	748 471
Fond för yttre underhåll		52 450	23 326
		800 921	771 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-67 375	-45 233
Årets resultat		-16 998	6 982
		-84 373	-38 251
Summa eget kapital		**716 548**	**733 546**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	9 973 002	10 022 739
Summa långfristiga skulder		**9 973 002**	**10 022 739**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 017	57 017
Leverantörskulder		–	–
Medlemmarnas reparationsfond		2 186	2 186
Övriga skulder		7 902	225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 693	151 289
Summa kortfristiga skulder		**222 798**	**210 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 912 348**	**10 967 002**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	11 017 000	11 017 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket k innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående året.

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

	2014-01-01 2014-12-31	*2013-01-01 2013-12-31*
Medelantalet anställda	–	–
Varav män	0%	0%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	12 500	12 500
Summa	12 500	12 500
Sociala kostnader	3 928	3 927
Summa	16 428	16 427

allabrf.se

Upplysning till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

		2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början och slut		10 106 798	10 073 873
Nyanskaffningar			32 925
	1)	10 106 798	10 106 798
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-1 454 613	-1 348 928
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-105 685	-105 685
		-1 560 298	-1 454 613
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut		**8 546 500**	**8 652 185**
Markvärde		1 195 891	1 195 891
Planenligt restvärde vid årets slut		**9 742 391**	**9 848 076**
Taxeringsvärden, byggnader	*(Jupiter 2)*	5 745 000	5 745 000
(varav lokaler)		*(–)*	*(–)*
Taxeringsvärden, mark	*(Jupiter 2)*	1 900 000	1 900 000
		7 645 000	7 645 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	657 500	657 500
	657 500	657 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-205 536	-139 786
Årets avskrivning enligt plan	-65 750	-65 750
	-271 286	-205 536
Planenligt restvärde vid årets slut	386 214	451 964

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	*2013-12-31*
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 Eget kapital

	Grund-avgifter	*Underhålls-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	748 471	23 326	-38 251
Disposition enl stämmobeslut			
• Avsättning till föreningens reparationsfond		29 124	-29 124
Årets resultat			-16 998
Vid årets slut	748 471	52 450	-84 373

Not 6 Fastighetslån

Långivare	*Skuldbelopp*	*Räntesats*	*Konverterings-datum*
SPINTAB	4 076 912	4,70	2017-12-03
SBAB	2 098 306	4,58	2016-12-09
Swedbank	3 355 000	3,86	2018-08-27
Swedbank	499 801	2,16	2015-06-28
Avgår nästa års amortering	-57 017		
	9 973 002		

Mariestad 2015-05-06

Johan Jerenvik
Ordförande

Peter Andersson
Sekreterare

Karin Engström
Kassör

Henrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-06-03

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVI
SORS
CENT
RUM.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krontorp

Org.nr 716410-4262

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrätts-föreningen Krontorp för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krontorp för år 2014.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skövde den 3 juni 2015

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor