allabrf.se

Brf Kroneken

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

allabrf.se

Årsredovisning

HSB Brf 92 Kroneken

Org.nr 716401-2804

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

HSB Bostadsrättsföreningen 92 Kroneken i Uppsala registrerades1999.12.20 hos Bolagsverket.
Föreningens fastighet Kronåsen 6:14 byggdes 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet består av: 3 bostadshus i 5 våningar
1 sophus och cykelförråd samt 1 cykelförråd

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	9 st
5 rum och kök	6 st
Total bostadsarea uppgår till	3 560 kvm
Parkeringsplatser	48 st varav 27 med motorvärmaruttag.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Samfällighet

Föreningen ingår i Eva Lagerwalls samfällighetsförening, som förvaltar två gemensamhetsanläggningar. Föreningen ingår i "Gemensamhetsanläggning nr 1" vilken innefattar vatten och avlopp, fastighetsskötsel, gång och cykelvägar, belysningar och den gemensamma parkeringen. Den omfattar även allmänna gröna ytor. "Gemensamhetsanläggning nr 2" innefattar pumpstation, dräneringsledning, bräddavloppsledning, lekplats och planteringar.

Styrelsen 2015

Karina Umander	Ordförande, avgått under året
Liv Gingnell	Vice ordförande, ny ordförande efter Karina Umander
Kristine Koch	Sekreterare
Mattias Andersson	Ledamot
Ingemar Andersson	Ledamot
Beatriz Villarroel Rodriguez	Ledamot, avgick i juni
Jan Rusz	Suppleant, avgick i juni
Göran Johansson	Ledamot (utsedd av HSB)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Liv Gingnell och Mattias Andersson.

Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå	Extern revisor
Per Gustavsson	Intern revisor
Astrid Fjellström	Intern revisorsuppleant

Valberedning

Bengt Gustafsson	Sammankallande
Lena Lindahl	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.05.21.
Styrelsen har under 2015 haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Städning	Städservice i Uppsala AB
Hisskötsel	Uppsala Lyftservice
Ekonomisk förvaltning	Mediator Fastighetskonsult
Kabel TV	ComHem

Överlåtelser

Under 2015 har 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 12 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 374 606 kr, varav reparationer 55 118 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Inköp av två tvättmaskiner och ett torkskåp	110 998 kr
Stans Måleri	91 928 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	2015	2014	2013	2012
Omsättning (tkr)	2 561	2 558	2 560	2 563
Resultat efter finansiella poster (tkr)	177	-159	- 472	295
Balansomslutning (tkr)	47 980	48 096	48 421	49 264
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	55,9%	55,4%	55,3%	55,3%
Låneskuld kr/kvm	5 805	5 907	5 894	6 045
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	684	684	684	684

Verksamheten under 2015

I januari 2015 tog FSAB över som fastighetsskötare för hela Samfälligheten. Det var dock ett uppdrag de inte klarade av att sköta, och efter upprepade problem sa vi upp kontraktet med FSAB och omförhandlade villkoren med vår tidigare fastighetsskötare Uppsala Boservice. De tog åter över skötseln av fastigheterna och utemiljön under sommaren 2015 och sedan dess upplever vi att samarbetet med dem har fungerat mycket bra.

Efter många turer fram och tillbaka, samt mycket träget arbete från Kronekens sekreterare Kristine Koch fick vi slutligen bygglov för inglasning av balkonger. RYDS glas genomförde inglasningen för de som valde att utnyttja bygglovet, och flera lägenheter har nu inglasade uteplatser och balkonger. För den som vill glasa in sin balkong i efterhand är bygglovet giltigt till och med september 2017.

I ett försök att komma tillrätta med de avloppsproblem som några av våra lägenheter brottats med genomförde vi en spolning av stammarna. När problemen trots detta inte försvann gjordes en kameraundersökning av rören i de drabbade lägenheterna och de visade sig att det på vissa ställen sitter cement inuti rören, antagligen sedan husen byggdes. Under 2016 kommer vi att anlita en firma för att borra loss den cementen, och de hoppas vi blir slutet på avloppsproblemen.

En av de saker som kommer att påverka föreningens framtid allra mest är kommunens planerade utbyggnad av Ulleråkersområdet. Styrelsen har under året följt hur planerna har utvecklats. Glädjande är att kullarna bakom Ekuddens hus i den senaste planen (till skillnad från tidigare planer) lämnades obebyggda. Ingenting är dock slutgiltigt ännu. För den som vill hålla sig uppdaterad finns facebookgruppen ”Ulleråkers framtid”, där det mesta som händer i frågan brukar både publiceras och diskuterar.

Under året har två brandronder genomförts. I samband med detta delade styrelsen ut nya batterier till alla brandvarnare i fastigheten lagom till advent.

Vi har också fått fina nedfällbara stolar i våra trapphus.

Utfört underhåll:

Under året har en målning och större takrenovering av cykelförrådet och soprummet genomförts. Den äldre delen av maskinparken i våra tvättstugor har också bytts ut. Slutligen har en stamspolning samt en översyn av föreningens avlopp genomförts.

Verksamheten under kommande år

- Målning av återstående fönster
- Ytterligare avloppsrenoveringar
- Följa kommunens omfattande utbyggnadsplaner för Ulleråkersområdet

Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året amorterat 361 820 kr (1,7%) av föreningens ingående skuld 2015.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:	
Balanserat resultat	2 082 097
Årets resultat	176 623
	2 258 720
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	240 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	2 018 720
	2 258 720

RESULTATRÄKNING

			INTÄKTER		
Nettoomsättning	**2015**		**Not**	**2014**	
Årsavgifter	2 435 760			2 435 760	
Hyresintäkter, p-platser	125 600	2 561 360		121 950	2 557 710
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	180	180		6 930	6 930
SUMMA INTÄKTER		2 561 540			2 564 640
			RÖRELSENS KOSTNADER		
Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-918 499		**1**	-975 198	
Administrationskostnader	-61 692		**2**	-76 442	
Fastighetsavgift	-59 664	-1 039 855	**3**	-58 416	-1 110 056
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-55 118			-49 206	
Planerat underhåll	-319 488	-374 606		-423 366	-472 572
Personalkostnader		-63 395	**4**		-80 224
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader		-492 967	**5**		-492 967
RÖRELSERESULTAT		590 717			408 821
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	13			96	
Räntekostnader	-414 107	-414 094		-567 575	-567 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 623			-158 658
ÅRETS RESULTAT		176 623			-158 658

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2015		Not	2014	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	44 283 670		**5**	44 776 637	
Mark	2 861 000	47 144 670		2 861 000	47 637 637
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar		500			500
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	2 296			2 287	
Förutb kostnader och uppl intäkter	115 644	117 940	**6**	62 197	64 484
Kassa och bank		716 736			393 760
SUMMA TILLGÅNGAR		47 979 846			48 096 381

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	20 645 096		**7**	20 645 096	
Upplåtelseavgifter	1 005 000			1 005 000	
Yttre reparationsfond	2 921 437	24 571 533		2 681 437	24 331 533
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	2 082 097			2 480 755	
Årets resultat	176 623	2 258 720		-158 658	2 322 097
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		20 305 435	**8**		20 667 255
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	361 820			361 820	
Leverantörsskulder	175 046			122 054	
Egna skatteskulder	4 944			4 498	
Upplupna kostnader	95 620		**9**	111 062	
Förskottsinbetalda hyror/avg	206 728	844 158		176 062	775 496
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		47 979 846			48 096 381
Ställda panter					
Fastighetsinteckningar		29 760 000			29 760 000
Ansvarsförbindelser		Inga			Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.
Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1 **Driftskostnader**

	2015	2014
Fastighetsskötsel entreprenad	0	101 938
Fastighetsskötsel, extra tjänster	20 034	22 009
Städning entreprenad	52 766	51 982
Hisskostnader	34 167	34 797
Serviceavtal	10 638	7 200
El	42 974	52 152
Värme	322 800	302 114
Sophämtning	60 759	62 852
Försäkringar	29 586	29 334
Kabel TV	33 296	32 908
Förbrukningsinventarier	3 764	1 320
Hyror och arrenden/samfällighetsförening	243 172	211 122
Revisionsarvode	10 625	9 450
Övriga fastighetskostnader	53 918	56 020
SUMMA	918 499	975 198

NOT NR 2 **Administrationskostnader**

	2015	2014
Redovisningstjänster	61 692	60 192
Advokatkostnader	0	16 250
SUMMA	61 692	76 442

NOT NR 3 **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2001 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2014 uppgick till maximalt 1.217 kr/lgh och för 2015 maximalt 1.243 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4 **Personalkostnader**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	2015	**2014**
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	45 569	59 829
Revisionsarvode och andra ersättningar	2 670	1 110
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	48 239	60 939
Sociala avgifter	15 156	19 285
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	63 395	80 224

NOT NR 5 **Kronåsen 6:14**

	2015	**2014**
Taxeringsvärde:	52 200 000	52 200 000
Byggnadsvärde	42 000 000	42 000 000
Markvärde	10 200 000	10 200 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	52 200 000	52 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	52 200 000	52 200 000

Bokfört värde:	**2015**	**2014**
Byggnader	48 648 840	48 648 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 872 203	-3 379 236
Årets avskrivningar	-492 967	-492 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 365 170	-3 872 203
Utgående restvärde enligt plan	44 283 670	44 776 637

Föreningen tillämpar en linjär avskrivningsplan på byggnader med en genomsnittlig avskrivningstid om 99 år.

NOT NR 6 **Förutb.kostn./upp.intäkter**

	2015	**2014**
Förutbetalda försäkringskostnader	35 168	29 586
Övriga förutbetalda kostnader	80 476	32 611
SUMMA	115 644	62 197

NOT NR 7 **Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	21 650 096	2 681 437	2 480 755	-158 658
Disposition av 2014 års resultat		240 000	-398 658	158 658
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				176 623
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	21 650 096	2 921 437	2 082 097	176 623

NOT NR 8 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2016.02.08	1,350%	7 390 000
Swedbank	2017.08.25	3,040%	7 427 255
Swedbank	2016.01.28	0,993%	5 850 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			20 667 255
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-361 820
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			20 305 435
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			18 858 155

NOT NR 9 **Upplupna kostnader**

	2015	2014
Upplupna räntor	45 754	53 470
Upplupet externt revisionsarvode	10 500	10 000
Ber resterande styrelsearvoden 2015	28 883	33 931
Sociala avgifter	9 075	10 661
Övriga upplupna kostnader	1 408	3 000
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	95 620	111 062

Uppsala 2016- 04 - 06

Liv Gingnell

Kristine Koch

Mattias Andersson

Ingemar Andersson

Göran Johansson

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2016

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Per Gustavsson

allabrf.se

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 92 Kroneken, org.nr. 716401-2804

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för HSB Brf 92 Kroneken, för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31

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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 ska utföras, bland annat genom att bedöma 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

allabrf.se

den 31 december 2015 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 räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

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.

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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11 april 2016

Tomas Jonasson

Godkänd revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

I egenskap av intern revisor avger undertecknad efter slutförd granskning av HSB Brf 92 Kroneken (org.nr. 716401-2804) följande berättelse gällande räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Granskningen har huvudsakligen avsett styrelsens förvaltning, med fokus på att styrelsen har handlat i enlighet med föreningens stadgar och i medlemmarnas intresse. En närmare revision av räkenskaper görs av godkänd revisor. Jag har förvissat mig om att denna externa granskning utförts och tagit del av resultatet.

Min granskning har inte givit anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet beslutar att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Ort och datum

Uppsala 03-05-2016

Per Gustavsson

Intern revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

allabrf.se



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

www.mediator.se