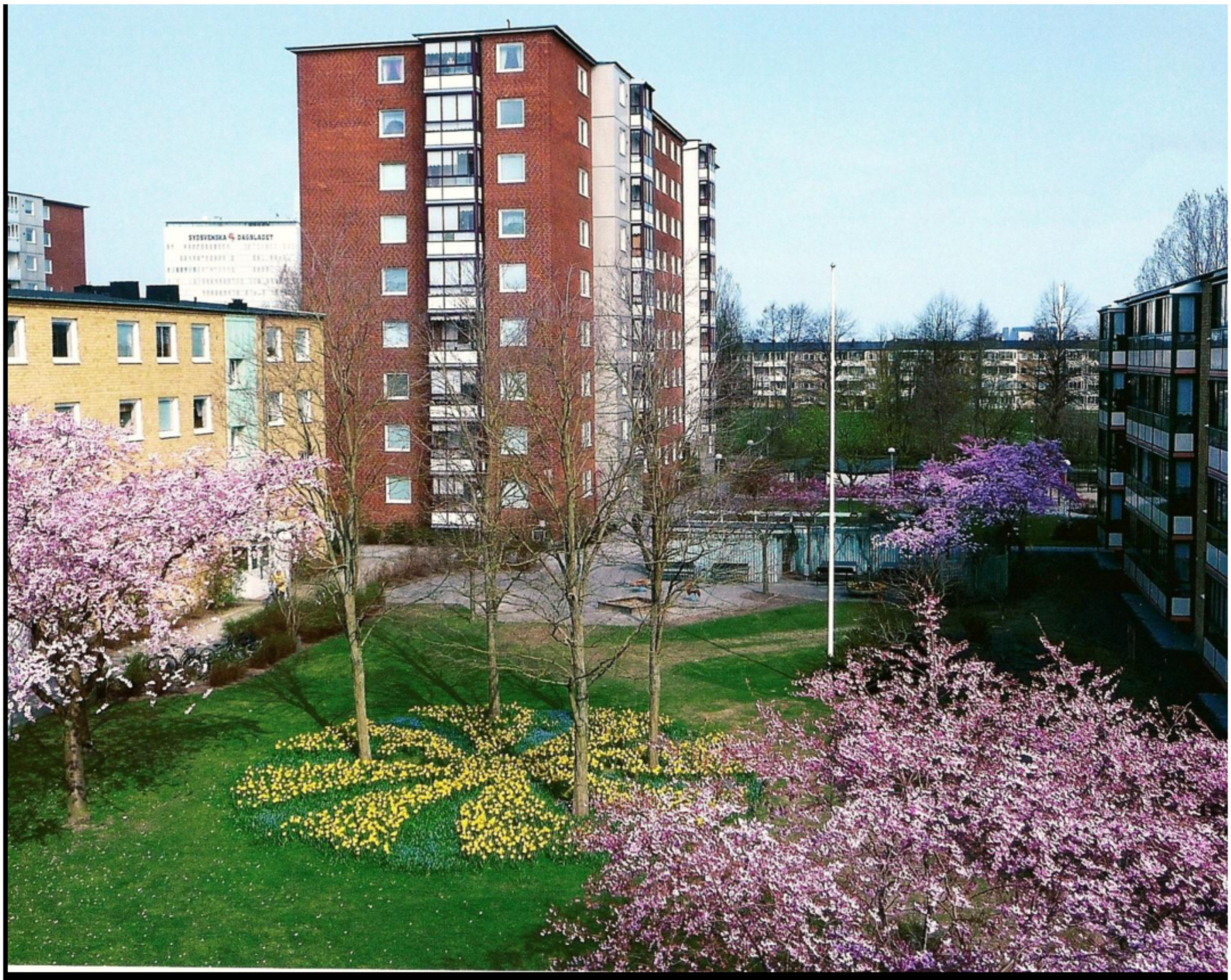
allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

HSB BRF KRONOTORP I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5015

HSB Brf Kronotorp i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kronotorp kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 13 februari 2019 kl. 19.00.

Lokal: Fritidslokalen Kronetorpsgatan 58.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Org. nr 746000-5015
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-09-01 – 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens byggnader färdigställdes år 1960 som föreningen innehar med tomträtt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna
Ögonlocket 10-11 vilka innehåller 199 lägenheter och 2 lokaler.

I fastigheterna finns 4 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Kronetorpsgatan 52 A-B, 54 A-C, 56 A-D och 58 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	13
2	120
3	66

Total lägenhetsyta 11 615 kvm
Total lokalyta 135 kvm.
Lägenheternas medelyta 58.4 kvm.

Antal parkeringsplatser som hyrs ut uppgår totalt till 96 stycken.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Omläggning av taken, totalrenovering av samtliga fasader och byte av söndriga tegelstenar, plåtarbete och tilläggsisolering av vindarna med mineralull, ombyggnad av samtliga ventilationstrummor och omläggning av taken på låghusen över entréerna m.m. detta utfördes under 2016.

2017 byggdes miljöhus för matavfall och restavfall samt hus för enbart källsortering samtidigt byggdes ny uteplats vid källsorteringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2018 i brf Kronotorps fritidslokal.
Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Börje Risberg 2017-09-01-2018-04-30
Ordförande	Thord Lindström 2018-05-28
Vice ordförande	Thord Lindström 2017-09-01-2018-05-27
Sekreterare	Ingrid Lindkvist
Ledamot	Roland Svensson
Ledamot	Paul Persson
Suppleant	Kent Andersson
Utsedd av HSB	Claes Mortin
Fritidsledamot	Karin Nilsson

Med anledning att vår tidigare ordförande Börje Risberg avlidit
konstituerade styrelsen om sig 2018-05-28.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Ingrid Lindkvist samt suppleanten Kent Andersson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Thord Lindström, Roland Svensson, Ingrid Lindkvist och Paul Persson.

Revisorer

Tina Aston samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Thord Lindström och Ingrid Lindkvist som suppleant.

Förvaltare i Ögonlockets fastighetsförvaltning
Fredrik Nilsson slutade sin anställning.
Styrelsen i Ögonlockets fastighetsförvaltning beslutade att hyra in fastighetsförvaltare från Bredablick tillsvidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Nya armaturer har monterats på 26 stycken befintliga lyktstolpar, vilket ger ett bra ljus.

Beskärning och fällning av träd på gårdsplanen vid 54 A och källsorteringen, kompletterat med 3 stycken nya prydnadskörsbärs träd.

Hänvisningsskylt har monterats vid lekplatsen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 30 augusti 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Med anledning att föreningen för närvarande inte har några större kostnader för vatten och avlopps stammar har tiden för planerade åtgärder i underhållsplanen flyttats fram tillsvidare.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 640 000kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående andra beslutet att anta nya stadgar hölls 2018-09-26 vari 23 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta de föreslagna normalstadgarna 2011 version 5 med omröstningsresultat 23 stycken för, ingen emot. Därmed har de nya stadgarna antagits.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden justerades 2015-01-01 och gäller i 10 år.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 216 medlemmar (218 föregående år).
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Aktiviteter
Fritidsverksamheten är samordnad med föreningarna brf Almedal, Västkusten, Segevång och Kronotorp vilket omfattar olika aktiviteter bingo canasta, schack och filmförevisningar m.m. medlemmarna i föreningarna är välkomna att deltaga i de olika aktiviteterna.

Styrelsens slutord
Styrelsen som är förtroendevalda i föreningen med ansvar och målsättning att förvalta föreningens fastigheter och tillgångar skall verka för en bra och trivsam boendemiljö till våra medlemmar tackar för det gångna verksamhetsåret.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag
Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	**2016/17**	**2015/16**	**2014/15**	**2013/14**
Nettoomsättning	8 913	7 908	7 877	7 524	7 241
Rörelsens kostnader	-8 082	-8 006	-8 618	-6 298	-6 327
Finansiella poster, netto	-353	-404	-248	-142	-154
Årets resultat	478	-502	-989	1 084	760
Likvida medel & fin. placeringar	3 450	2 342	8 172	3 740	2 907
Skulder till kreditinstitut	25 640	25 640	28 120	4 320	4 640
Fond för yttre underhåll	7 605	7 457	7 602	8 856	8 463
Balansomslutning	38 437	37 719	40 725	17 429	16 855
Fastighetens taxeringsvärde	91 172	91 172	91 172	79 769	79 769
Soliditet %	29%	28%	27%	69%	65%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	30	35	22	13	14
Låneskuld kr/kvm	2 182	2 222	2 421	372	399
Avgift kr/kvm	696	661	658	628	611

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	553 500	7 456 769	3 119 085	-502 438
Resultatdisponering under året			-502 438	502 438
Ianspråkstagande 2017/2018 av yttre fond		-189 455	189 455	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond		338 000	-338 000	
Årets resultat				477 628
Belopp vid årets slut	**553 500**	**7 605 314**	**2 468 102**	**477 628**

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 468 102
Årets resultat	477 628
Summa till stämmans förfogande	**2 945 730**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 945 730

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	**8 912 797**	**7 908 171**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 168 446	-4 184 953
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-209 152	-224 638
Löpande underhåll	Not 4	-1 163 085	-742 780
Periodiskt underhåll	Not 5	-189 455	-435 091
Övriga externa kostnader	Not 6	-400 108	-494 768
Fastighetsskatt/avgift		-267 783	-263 405
Tomträttsavgäld	Not 7	-580 700	-580 700
Avskrivningar	Not 8	-1 103 167	-1 080 376
Summa fastighetskostnader		-8 081 895	-8 006 711
Rörelseresultat		**830 902**	**-98 540**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 722	8 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 996	-412 210
Summa finansiella poster		-353 274	-403 898
Årets resultat		**477 628**	**-502 438**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		477 628	-502 438
Avsättning underhållsfond		-338 000	-290 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		189 455	435 091
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-148 545	145 091
Överskott		**329 083**	**-357 347**

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 9	33 617 861	34 698 236
Inventarier	Not 10	45 583	0
		33 663 444	34 698 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 11	2 900	2 900
Andra långfristiga fordringar	Not 12	397 650	397 650
		400 550	400 550
Summa anläggningstillgångar		34 063 994	35 098 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 796	24 451
Avräkningskonto HSB Malmö		3 449 568	2 341 878
Övriga fordringar	Not 13	1 374	1 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	906 814	252 506
		4 361 552	2 620 209
Summa omsättningstillgångar		4 361 552	2 620 209
Summa tillgångar		**38 425 546**	**37 718 995**

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Balansräkning		**2018-08-31**	**2017-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll		7 605 314	7 456 769
		8 158 814	8 010 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 468 102	3 119 085
Årets resultat		477 628	-502 438
		2 945 730	2 616 647
Summa eget kapital		11 104 544	10 626 916
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	25 460 000	25 640 000
		25 460 000	25 640 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	180 000	180 000
Leverantörsskulder		91 257	56 497
Aktuell skatteskuld		22 516	33 491
Fond för inre underhåll		47 953	48 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 519 276	1 133 968
		1 861 002	1 452 079
Summa skulder		27 321 002	27 092 079
Summa eget kapital och skulder		**38 425 546**	**37 718 995**

allabrf.se

Org Nr: 746000-5015

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Kassaflödesanalys	**2017-09-01 2018-08-31**	**2016-09-01 2017-08-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	477 628	-502 438
Avskrivningar	1 103 167	1 080 376
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 580 795	577 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-633 653	-14 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	408 923	-364 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 356 065	199 596
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	3 889 730
Investeringar i maskiner/inventarier	68 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	68 375	3 889 730
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-180 000	-2 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	-2 140 000
Årets kassaflöde	**1 107 690**	**-5 830 134**
Likvida medel vid årets början	**2 341 878**	**8 172 012**
Likvida medel vid årets slut	**3 449 568**	**2 341 878**

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och
BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,87 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 33,3% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.
Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.
Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt indirekta metoden

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	8 081 727	7 672 318
	Hyresintäkter	192 200	190 600
	Övriga intäkter	638 870	45 253
		8 912 797	**7 908 171**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 536 779	1 740 356
	El	276 000	264 940
	Uppvärmning	1 286 105	1 266 467
	Vatten	405 379	426 610
	Sophämtning	235 159	230 815
	Övriga avgifter	429 024	255 765
	Summa	**4 168 446**	**4 184 953**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	140 000	140 000
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	17 900	39 628
	Summa	**165 900**	**187 628**
	Övriga kostnader anställda	7 500	7 500
	Summa	**7 500**	**7 500**
	Sociala kostnader	35 752	29 510
	Summa	**35 752**	**29 510**
	Totalt	**209 152**	**224 638**
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret	**0**	**0**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	4 455	0
	Material i löpande underhåll	7 813	25 047
	Kostnadsförd del byggprojekt	0	273
	Löpande underhåll av bostäder	14 636	41 582
	Löpande underhåll av lokaler	0	2 216
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 346	17 780
	Löpande underhåll tvättutrustning	6 749	95 026
	Löpande underhåll av installationer	5 246	1 313
	Löpande underhåll Va/sanitet	60 866	65 495
	Löpande underhåll värme	2 130	1 046
	Löpande underhåll ventilation	6 325	16 075
	Löpande underhåll el	11 543	27 468
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	26 472	44 096
	Löpande underhåll hissar	11 342	11 361
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	4 379	0
	Löpande underhåll markytor	142 746	127 292
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	19 075
	Försäkringsskador	844 037	247 635
	Summa	**1 163 085**	**742 780**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	100 045	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	143 656
	Periodiskt underhåll el	0	53 134
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	193 301
	Periodiskt underhåll markytor	89 410	45 000
	Summa	**189 455**	**435 091**

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	234 872	282 956
	Revisionsarvoden	16 013	14 825
	Övriga externa kostnader	149 223	196 987
	Summa	**400 108**	**494 768**
Not 7	**Tomträttsavgäld**		
	Tomträttsavgäld	580 700	580 700
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	1 080 375	1 080 376
	Inventarier	22 792	0
	Summa	**1 103 167**	**1 080 376**

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 9	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 630 495	53 715 495
	Omklassificering	0	25 270
	Årets inverstering	0	3 889 730
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 630 495	57 630 495
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-22 932 259	-21 851 883
	Årets avskrivningar	-1 080 375	-1 080 376
	Utgående avskrivningar	-24 012 634	-22 932 259
	Bokfört värde Byggnader	**33 617 861**	**34 698 236**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**33 617 861**	**34 698 236**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Byggnad - lokaler	172 000	172 000
		65 172 000	65 172 000
	Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Mark - lokaler		
		26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde totalt	91 172 000	91 172 000
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	24 320	24 320
	Årets investeringar	68 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 695	24 320
	Ingående avskrivningar	-24 320	-24 320
	Årets avskrivningar	-22 792	0
	Utgående avskrivningar	-47 112	-24 320
	Bokfört värde	**45 583**	**0**
Not 11	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
	Andel Ögonlockets ek.för.	2 200	2 200
		2 900	**2 900**

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 12	**Övriga finansiella anläggningstillgångar**		
	Lån till Ögonlocket Ek För	**397 650**	**397 650**
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 374	1 374
		1 374	**1 374**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna ränteintäkter	2 885	3 261
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 308	249 245
	Upplupen försäkringsersättning	600 621	0
		906 814	**252 506**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	553 500	0	7 456 769	3 119 085	-502 438
Resultatdisponering under året				-502 438	502 438
Ianspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-189 455	189 455	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			338 000	-338 000	
Årets resultat					477 628
Belopp vid årets slut	**553 500**	**0**	**7 605 314**	**2 468 102**	**477 628**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2857246975	0,97%	2019-01-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857376947	1,65%	2022-03-25	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857526038	1,93%	2023-04-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857675785	1,04%	2019-05-24	8 640 000	180 000
				25 640 000	180 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**25 460 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	24 740 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,39%

12 640 000 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018/2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018/2019 som klassificeras som kortfristiga

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter	30 200 000	30 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

allabrf.se

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Noter		2018-08-31	2017-08-31
Not 17	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**180 000**	**180 000**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	40 944	41 277
	Övriga upplupna kostnader	533 466	443 054
	Upplupna försäkringskador	266 860	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	678 006	649 637
		1 519 276	**1 133 968**

Malmö 5 / 12 - 2018

Claes Mortin

Ingrid Lindqvist

Paul Persson

Roland Svensson

Thord Lindström

Vår revisionsberättelse har 13 / 12 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Tina Aston
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronotorp i Malmö, org.nr. 746000-5015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronotorp i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kronotorp i Malmö för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 / 12 2018

Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tina Aston

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

allabrf.se

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.