allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2017-01-01 – 2017-12-31

Brf Kronparken
Org nr: 716422-6313



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kronparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-19.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. lägre nettoomsättning, högre driftkostnader och högre personalkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för uppvärmning, sophantering och återvinning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 219 % till 245 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 027 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 832 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronåsen 5:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 119 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Ulleråkersvägen och Ewa Lagervalls väg i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa via Bolander & Co.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	41	42	31	2		119

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		25	87

Total bostadsarea:	9 488 m²
Total lokalarea:	338 m²

Årets taxeringsvärde	119 074 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 074 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 379 tkr och planerat underhåll för 411 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2016 och visar på ett underhållsbehov på 902 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	40
Markytor	371

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn-Erik Erlandson	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Salvador Pay Ortiz	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2018
Tobias Björkbacka	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
John Lööf Green	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Serhat Kaplan	Ledamot	Utsedd av stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ladislav Bardos	Utsedd av stämman	2018
Emil Wikström	Utsedd av stämman	2018
Henrik Karlsson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Tomas Jonasson, Borev revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman
Björn-Erik Tapper	Internrevisor	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Suvad Muratovic (sammankallande)	Utsedd av stämman
Anders Tegerman	Utsedd av stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman 7 juni informerades bland annat att föreningens ekonomi är god. Föreningens hus bli äldre och det är viktigt att pengar finns till framtida underhåll.

Stämman beslutade 2016 att sälja den före detta vaktmastarlokalen på Ulleråkersvägen 64, lägenhet 120. För att kunna genomföra försäljning måste andelstalen räknas om och den ekonomiska planen uppdateras. Riksbyggen har varit behjälpliga med detta. Varför försäljningen dragit ut på tiden var osäkerheten om vi fick sälja lokalen som lägenhet.

Föreningen har sedan stämman en delvis ny styrelse som har fungerat mycket bra. Den nya styrelsen har fortsatt att utveckla och förbättra arbetsrutiner. Styrelsen har under verksamhetsaret hållit 10 ordinarie styrelsemöten men även fokuserat mer på aktuella frågor som exempelvis miljö, uppdatering av underhållsplanen samt att utbyggnaden av Ulleråkersområdet vilket har medfört ytterligare ekonomi/underhållsdiskussioner med Riksbyggen och Vattenfall om bl. a. ladd stolpar för el- och elhybridbilar.

Under 2017 har styrelsen fortsatt med att jämföra el-/värmekostnader före och efter ombyggnationen av undercentralerna. Arbetet sker löpande och vi följer utvecklingen med stort intresse. Under 2017 har vi haft förhållandevis höga kostnader för värme och vatten. Detta kan bero på den vattenläcka som upptäcktes mellan husen med uppgångarna Ulleråkersvägen 58 och 70, som provisoriskt lagades innan julen 2017 och färdigställdes senare. Vi kommer att behöva följa kostnadsutvecklingen vidare för värme, vatten och el.

Vi har under året 2017 haft problem med översvämningar i avlopp och då speciellt i våra tvättstugor. Därför beslöt styrelsen att anlita Relita för att spola igenom samtliga avloppsstammar, vilket påbörjades under januari 2018.

Vi hade också ett haveri i undercentralen på Eva Lagerwalls väg, detta medförde problem med leveransen av varmvatten under några dagar, efter utbytte av cirkulationspump fungerar systemet tillfredställande igen.

Styrelsen beslutade också att under 2017 amortera av mer på lån samt att rusta upp vara två lekplatser. Utöver delta beslutade styrelsen den 21 mars att juli-månad skulle bli avgiftsfri för alla medlemmar.

Under april genomfördes en besiktning av lekparkerna, vilket resulterade i att några lekställningar fick flyttas för att uppfylla säkerhetsnormerna.

Styrelsen har också utvärderat vår vicevärdsfunktion, och den är uppskattad av bostadsrättsinnehavarna. Uppdraget är en deltidssyssla och kommer att utvärderas löpande.

Det är mycket att göra och den aktiva styrelse vi har, försöker att ge medlemmarna i BRF Kronparken nytta och utveckla föreningen med att gå vidare med underhållsplanering samt att se hur vi kan planera för el eller elhybridbilar i framtiden.

Kronparkens styrelse

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17.
Årets avgående medlemmar uppgår till 17.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162.

Efter möte med Riksbyggens ekonom om föreningens ekonomiska situation har styrelsen beslutat om att sänka avgifterna samt även ha en avgiftsfri månad under 2017. Sänkningens storlek har varierat beroende av varje lägenhets kapitaltillskott och andelstal. Årsavgiften ändrades 2017-08-01 och avgiften för juli var avgiftsfri.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 388	8 693	8 687	8 683	8 316
Resultat efter finansiella poster	805	2 406	857	1 066	-384
Årets resultat	805	2 406	857	1 066	-384
Soliditet %	21	20	18	17	16
Likviditet %	245	219	126	87	55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	751	889	889	889	850
Lån, kr/m²	7 976	8 080	8 183	8 167	8 305

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 930 369	2 145 209	4 110 176	2 406 382
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 406 382	-2 406 382
Reservering underhållsfond		1 230 000	-1 230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-410 855	410 855	
Årets resultat				805 190
Vid årets slut	**11 930 369**	**2 964 354**	**5 697 413**	**805 190**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 516 558
Årets resultat	805 190
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	410 855
Summa	**6 502 603**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	**6 502 603**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 387 838	8 692 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 929	48 286
Summa rörelseintäkter		**7 573 767**	**8 740 818**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 397 269	-4 014 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 574	-229 291
Personalkostnader	Not 6	-257 644	-199 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 027 305	-1 027 165
Summa rörelsekostnader		**-5 912 792**	**-5 470 943**
Rörelseresultat		**1 660 975**	**3 269 875**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	27 370	16 422
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	709
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-883 155	-880 624
Summa finansiella poster		**-855 785**	**-863 493**
Resultat efter finansiella poster		**805 190**	**2 406 382**
Årets resultat		**805 190**	**2 406 382**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	94 607 122	95 634 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**94 607 122**	**95 634 427**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**297 500**	**297 500**
Summa anläggningstillgångar		**94 904 622**	**95 931 927**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	17 819	6 792
Övriga fordringar	Not 15	42 815	15 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	229 547	203 790
Summa kortfristiga fordringar		**290 181**	**226 104**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 203 901	5 345 838
Summa kassa och bank		**6 203 901**	**5 345 838**
Summa omsättningstillgångar		**6 494 082**	**5 571 942**
Summa Tillgångar		**101 398 703**	**101 503 869**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 930 369	11 930 369
Fond för yttre underhåll		2 964 354	2 145 209
Summa bundet eget kapital		**14 894 723**	**14 075 578**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 697 413	4 110 176
Årets resultat		805 190	2 406 382
Summa fritt eget kapital		**6 502 603**	**6 516 558**
Summa eget kapital		**21 397 326**	**20 592 136**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	77 349 902	78 368 430
Summa långfristiga skulder		**77 349 902**	**78 368 430**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 018 528	1 018 528
Leverantörskulder	Not 20	257 155	368 455
Övriga skulder	Not 21	103 423	8 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 272 369	1 147 382
Summa kortfristiga skulder		**2 651 475**	**2 543 303**
Summa Eget kapital och Skulder		**101 398 703**	**101 503 869**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 126 970	8 431 711
Hyror, garage	108 948	109 025
Hyror, p-platser	155 175	154 927
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 255	-3 131
Summa nettoomsättning	**7 387 838**	**8 692 532**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	16 352	0
Inkassointäkter	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21 836	27 386
Återvunna fordringar	171	0
Övriga rörelseintäkter	147 210	11 690
Försäkringsersättningar	0	8 850
Summa övriga rörelseintäkter	**185 929**	**48 286**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-410 855	-722 326
Reparationer	-379 439	-394 207
Självrisk	-44 300	88 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-167 225	-161 632
Försäkringspremier	-103 122	-92 903
Kabel- och digital-TV	-321 094	-320 312
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 299	0
Obligatoriska besiktningar	-70 085	-83 937
Bevakningskostnader	0	-1 045
Snö- och halkbekämpning	-7 899	-15 369
Förbrukningsinventarier och -materiel	-60 577	-15 229
Vatten	-337 766	-304 363
Fastighetsel	-349 435	-325 272
Uppvärmning	-1 310 306	-906 201
Sophantering och återvinning	-251 842	-175 997
Förvaltningsarvode drift *	-581 425	-587 321
Summa driftkostnader	**-4 397 269**	**-4 014 814**

** Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning gemensamma utrymmen.*

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Arvode för teknisk förvaltning	0	-3 570
Förvaltningsarvode administration	-158 755	-156 032
IT-kostnader	-4 568	-1 721
Arvode, yrkesrevisorer	-9 096	-9 063
Övriga förvaltningskostnader	-16 813	-11 317
Juridiska kostnader	-417	-1 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 400	0
Representation	0	-4 245
Kontorsmateriel	-4 091	-10 228
Telefon och porto	-733	-2 222
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 868	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 925	-8 925
Konsultarvoden	0	-19 513
Bankkostnader	-1 508	-780
Övriga externa kostnader	-1 400	0
Summa övriga externa kostnader	**-230 574**	**-229 291**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-104 000	-104 000
Sammanträdesarvoden	-37 800	-33 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare *	-4 410	-4 410
Övriga kostnadsersättningar (arvode vicevärd)	-58 000	0
Sociala kostnader	-53 434	-58 023
Summa personalkostnader	**-257 644**	**-199 673**

** Arvode till valberedningen och föreningsvald revisor.*

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 027 305	-1 027 165
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 027 305**	**-1 027 165**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	27 370	16 422
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**27 370**	**16 422**

allabrf.se

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	486
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	29
Övriga ränteintäkter	0	194
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**709**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-883 150	-880 593
Övriga räntekostnader	-5	0
Övriga finansiella kostnader	0	-31
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-883 155**	**-880 624**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	115 315 012	115 315 012
Mark	7 298 280	7 298 280
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**122 613 292**	**122 613 292**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 978 865	-25 951 700
	- 26 978 865	**- 25 951 700**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 027 305	-1 027 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 28 006 170**	**- 26 978 865**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**94 607 122**	**95 634 427**
Varav		
Byggnader	87 308 842	88 336 147
Mark	7 298 280	7 298 280
Taxeringsvärden		
Byggnader	81 506 000	81 506 000
Mark	37 568 000	37 568 000
Totalt taxeringsvärde	**119 074 000**	**119 074 000**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	155 030	155 030
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**155 030**	**155 030**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-155 030	-155 030
	- 155 030	**- 155 030**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-155 030	-155 030
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 155 030**	**- 155 030**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
595 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen *	297 500	297 500
Summa andra långfristiga fordringar	**297 500**	**297 500**

** 357 Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen (178 500 kr) redovisades tidigare som "Aktier och andelar i intresseföretag".*

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 819	-4 898
Kundfordringar	0	11 690
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**17 819**	**6 792**

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	9 303	14 896
Skattekonto	31 570	626
Andra kortfristiga fordringar	1 942	0
Summa övriga fordringar	**42 815**	**15 522**

allabrf.se

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 278	103 122
Förutbetald renhållning	0	20 398
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 447	80 270
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 822	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**229 547**	**203 790**

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	263 078	241 252
Transaktionskonto	5 940 823	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	5 104 586
Summa kassa och bank	**6 203 901**	**5 345 838**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	78 368 430	79 386 958
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 018 528	-1 018 528
Långfristig skuld vid årets slut	**77 349 902**	**78 368 430**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,35 %	2018-03-01	5 003 821,00	0,00	104 000,00	4 899 821,00
NORDEA HYPOTEK AB	0,80 %	2019-05-15	18 835 740,00	0,00	388 000,00	18 447 740,00
NORDEA HYPOTEK AB	0,93 %	2020-08-12	19 794 257,00	0,00	408 000,00	19 386 257,00
STADSHYPOTEK	1,09 %	2018-02-23	5 627 116,00	0,00	0,00	5 627 116,00
STADSHYPOTEK	1,00 %	2018-12-01	1 089 000,00	0,00	11 000,00	1 078 000,00
STADSHYPOTEK	1,00 %	2018-12-01	10 430 108,00	0,00	107 528,00	10 322 580,00
STADSHYPOTEK	1,69 %	2021-03-01	18 606 916,00	0,00	0,00	18 606 916,00
Summa			**79 386 958,00**	**0,00**	**1 018 528,00**	**78 368 430,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1.018.528,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4.074.112,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 73.275.790,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 018 528	1 018 528
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**1 018 528**	**1 018 528**

allabrf.se

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	257 155	254 485
Reskontraförda leverantörsskulder	0	113 970
Summa leverantörsskulder	**257 155**	**368 455**

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	8 936	8 936
Skuld sociala avgifter och skatter	3 992	3
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Avräkning lön	89 775	0
Summa övriga skulder	**103 423**	**8 939**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 255	45 684
Upplupna räntekostnader	72 811	74 530
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 124	0
Upplupna elkostnader	73 328	31 518
Upplupna vattenavgifter	48 233	17 989
Upplupna värmekostnader	301 568	138 700
Upplupna kostnader för renhållning	17 021	5 567
Upplupna revisionsarvoden	14 030	14 340
Upplupna styrelsearvoden	143 000	145 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 510
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 999	644 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 272 369**	**1 147 382**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	107 156 000	107 156 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2018-05-22
Ort och datum

Björn-Erik Erlandson

Salvador Pay Ortiz

Tobias Björkbacka

John Lööf Green
Inträdande Suppleant

Serhat Kaplan
Inträdande Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2018

Tomas Jonasson
~~Auktoriserad~~ revisor
Borev revisionsbyrå AB

Björn Erik Tapper
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kronparken, org. nr. 716422-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronparken, för år 2017

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kronparken, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 någon 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 disposition 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 förenlig med bostadsrättslagenslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Uppsala den 23 maj 2018

Tomas Jonasson

Revisor

Riksbyggens Brf Kronparken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Kronparken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se