

Bf Kronoberg upa
Org nr 702001-2089

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 19 i kvarteret Hantverkaren med adress S:t Eriksgatan 28 inom S:t Görans församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen bildades 7 april 1920 och registrerades 17 april 1920. Föreningens ursprungliga stadgar registrerades 29 oktober 1979.

Föreningens nuvarande stadgar antogs 2011-04-05.

Ekonomisk översikt

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Nettoomsättning, tkr	1 131	1 123	1 119	1 116	1 173
Resultat, tkr	118	43	-311	68	161
Kasslikviditet %	278	230	195	208	238
Årsavg/kvm, bo.yta, kr	300	300	300	300	330
Lån/kvm, bostadsyta, kr	3 171	3 171	3 171	3 171	3 337
Taxeringsvärde, tkr	47 524	47 524	38 442	38 442	38 442

Kassalikviditetsberäkning - omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Byggnadernas tekniska status

Nytt plåttak	1967/68
Nya elstigarledningar	1972
Fjärrvärme installerades	1985
Gårdsfasad och gårdsbjällklag	1993/94
Balkonger gjuts nya	1993/94
Gatufasad	1997
Tvättstuga iordningställd och utrustad	2003
Entréport, ommålning trapphus, porttel, belysning	2003/04
Provtryckning av kakelugnar; eldningsförbud	2004
Byte av vatten- och avloppsledningar	2008
Byte av värmeundercentral	2008
Godkänd radonmätning	2009
Energideklaration	2009
Godkänd OVK mätning	2009
Lagning av plåttak samt målning	2011
Installation av CAT-6 Gigabit Ethernet/1000 BASE-T nät	2012
Ny matta inlagd i entrén Gatuhuset	2014
Porttelefon och kodlås har bytts ut till en ny anläggning	2015
Fönstren i gatuhuset mot Sankt Eriksgatan och det vänstra gårdshuset har målats	2015
Källargångar och golv har målats	2015
Fasaden mot Ledarna putsades om och målades	2015
Fönstren i Gatuhuset samt fönster i tvättstugan mot gården har målats	2016

Fastigheten

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten 7 maj 1920.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten har kabel-TV (AB Sappa).

Fastigheten är ansluten till bredband via Stockholms Stadsnät.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i fyra våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1915 kvadratmeter, varav 1624 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 291 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt, samt har en gemensam föreningslokal. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter enligt följande

	2 rok	3 rok	3½ rok	4 rok	5rok
Gatuhuset	1 st	1 st	3 st	3 st	3 st
Gårdshuset	9 st				

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning har under året skötts av Brain Accounting AB.

Teknisk förvaltning har skötts av bostadsföreningen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 stycken.

Under året har följande lägenheter bytt ägare:

Inga lägenheter har bytt ägare under året.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 april 2017.

Styrelsen

Christer Andersson	ledamot, ordf
Bengt Edlund	ledamot
Marcus Rosengren	ledamot
Anna Pettersson	ledamot
Stefan Lundin	ledamot
Elma Zupcic	suppleant

Revisorer

Alexander Wiberg	ordinarie
Maria Belfrage	ordinarie

Lina Hällstrand	suppleant
-----------------	-----------

Verksamhetsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Verksamheten har under 2017 fortlöpt utan några större överraskningar. Under året har upphandling genomförts avseende byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter. Styrelsen beslutade efter medlemsinformation i december att genomföra byte av ytterdörrar. Byte kommer att genomföras under våren 2018. Styrelsen har 2017 inte gjort någon extra amortering på föreningens lån. Överskott i föreningens likviditet kommer att användas för att delfinansiera byte av ytterdörrar. Resterande finansiering för dörrbyte görs genom upptagande av lån. Med anledning av kommande dörrbyte genomför föreningen en höjning av avgifterna med 15 % från den 1 januari 2018. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda möten

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 099 112
årets resultat	117 645
Total	-981 467
balanseras i ny räkning	
Summa	-981 467

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 131 400	1 123 349
Övriga intäkter		7 441	9 602
Summa rörelseintäkter		1 138 841	1 132 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-654 810	-732 725
Fastighetsadministration		-63 239	-75 668
Avskrivningar enligt plan		-160 400	-160 400
Summa rörelsekostnader		-878 449	-968 793
Rörelseresultat		260 392	164 158
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 442	-122 865
Ränteintäkter och liknande resultatposter		303	2 190
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-
Summa finansiella poster		-120 199	-120 675
Resultat efter finansiella poster		140 193	43 483
Årets vinst		<u>140 193</u>	<u>43 483</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	5 672 568	5 816 747
Inventarier	5	82 675	98 896
		<hr/>	<hr/>
Summa materiella anläggningstillgångar		5 755 243	5 915 643
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		5 758 043	5 918 443
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		39 968	71 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 674	22 806
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga fordringar		59 642	93 992
Kassa och bank		1 400 181	1 070 977
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 459 823	1 164 969
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		7 217 866	7 083 412

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgifter		1 710 297	1 710 297
Inbetalda insatser		148 779	148 779
Reservfond		667 000	667 000
		<u>2 526 076</u>	<u>2 526 076</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 099 112	-1 142 595
Årets vinst	6	140 193	43 483
		<u>-958 919</u>	<u>-1 099 112</u>
Summa eget kapital		<u>1 567 157</u>	<u>1 426 964</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 150 000	5 150 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 150 000</u>	<u>5 150 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 399	46 948
Skatteskulder		7 826	3 234
Övriga skulder		193 036	164 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	226 448	292 152
Summa kortfristiga skulder		<u>500 709</u>	<u>506 448</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 217 866</u>	<u>7 083 412</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsperiod används, följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 2,1 % per år.

Inventarier:

Fastighetsförbättringar	3%
Tak	2,5%
Stammar	1,5%
Fiber	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetskatter

Schablonintäkten har tagits bort från 2007.

Fastighetsskatten kvarstår för lokaler och är för bostadsdelen ersatt med en avgift som 2016 utgår med 1268 kr (1 243) kr per bostad.

Bf Kronoberg upa
702001-2089

9(12)

Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	487 112	487 112
Hysesintäkter lokaler MP	593 900	585 549
Hysesintäkter lokaler MF	6 000	6 300
Fastighetskatt	44 388	44 388
Summa	<u>1 131 400</u>	<u>1 123 349</u>

Not 3 Driftkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetskötsel	1 328	4 125
Snöskottning	8 630	7 054
Städning	29 510	26 893
El	43 356	36 872
Fjärrvärme	281 893	294 073
Vatten och avlopp	42 327	32 775
Sophämtning	47 239	37 645
Kabel TV/internet	59 259	49 925
Reparation och underhåll	34 121	139 339
Fastighetsförsäkring	27 226	25 045
Fastighetskatt	79 920	78 980
	<u>654 809</u>	<u>732 726</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 727 631	6 727 631
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	6 727 631	6 727 631
Akkumulerande avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 945 884	-1 801 705
- Årets avskrivning enligt plan	-144 179	-144 179
	-2 090 063	-1 945 884
Mark	1 035 000	1 035 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>5 672 568</u>	<u>5 816 747</u>
Taxeringsvärde byggnader	17 204 000	17 204 000
Taxeringsvärde mark	30 320 000	30 320 000
	<u>47 524 000</u>	<u>47 524 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	324 421	324 421
	324 421	324 421
Akkumulerande avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-225 525	-209 304
- Årets avskrivning enligt plan	-16 221	-16 221
	-241 746	-225 525
Redovisat värde vid årets slut	<u>82 675</u>	<u>98 896</u>

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser, reservfond Upplåtelseavgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 526 076		
Disp. enligt stämmobeslut		-1 099 112	
Årets resultat			117 645
Vid årets slut	2 526 076	-1 099 112	117 645

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Ränta</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>
Stadshypotek	1 100 000	1,67	2018-02-02
Stadshypotek	1 150 000	1,10	2022-10-30
Stadshypotek	2 900 000	3,11	2018-03-30
Summa lån	5 150 000		
Ingen kortfristig del.			

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna utgiftsräntor	25 533	5 363
Förskottsbetalda hyror	176 112	244 312
Övriga poster	43 821	42 478
Summa	<u>245 466</u>	<u>292 153</u>

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 2018-03-18*

Styrelse för Bf Kronoberg upa


Christer Andersson


Bengt Edlund


Marcus Rosengren


Anna Pettersson-
Lundgren


Stefan Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den *19/3-2018*


Alexander Wiberg


Maria Belfrage

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kronoberg Upa

Org nr: 7020012089

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Kronoberg Upa.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision, som har utförts för att säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi är av uppfattningen att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året. Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker därför att;

- Årsmötet fastställer resultat- och balansräkning.
- Årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för året

Stockholm 19/3 2018

Maria Belfrage

Alexander Wiberg

