

Årsredovisning för
Brf Kroneborg
746000-1337
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroneborg, 746000-1337, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Karl Sjöstedt	Ordförande
Lotta Glans	Kassör
Anna Hallmer	Sekreterare
Lars Jönsson	
Therese Gibrand	

Styrelsesuppleanter

Patric Tapper
Åsa Månsson
Jenny Nygren

Ordinarie revisorer

Margareta Stener	Föreningsvald revisor
Magnus Haak, Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Lars Jönsson
Erik Hallmer

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albro 11 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946.


Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	6	5	1

Total bostadsarea: 959 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. 

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 74 320 kr och planerat underhåll för 133 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 123 000 kr per år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	550	556	552	554	570
Årets resultat	-102	81	111	53	114
Avsättning till underhållsfond	-123	-123	-25	-50	-50
lanspråkstagande av underhållsfond	133	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-92	-42	86	3	64
Totalt eget kapital	-43	58	-23	-134	-188
Balansomslutning	1 044	1 092	1 231	1 358	1 473
Likviditet %	188	188	250	569	624
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	435	449	449	449	468
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	124	128	128	128	128
Driftskostnad, kr / kvm	302	295	305	290	265
Ränta, kr / kvm	13	34	43	56	56
Underhållsfond, kr / kvm	300	321	188	161	107
Lån, kr / kvm	796	997	1 238	1 453	1 642

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.
Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuella lokalarea som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna sänktes med 4 %. Avseende årsavgifterna för 2016 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2012.

Överlåtelser

Under 2015 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fastighetsservice AB	Trädgårdsskötsel
Rent service skåne AB	Städavtal
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat


Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-261 574
Årets resultat före fondförändring	-101 597
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 375
Summa över/underskott	-352 796

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-352 796

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	429 852	429 852
Övriga rörelseintäkter	2	120 610	126 052
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		550 462	555 904
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-497 295	-285 844
Övriga externa kostnader	6	-56 169	-72 104
Personalkostnader	7	-9 988	-7 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-76 632	-80 309
Summa rörelsekostnader		-640 084	-445 748
Rörelseresultat		-89 622	110 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	597	3 081
Räntekostnader	10	-12 572	-31 789
Summa finansiella poster		-11 975	-28 708
Resultat efter finansiella poster		-101 597	81 448
Årets resultat		-101 597	81 448

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	393 712	458 052
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	41 631	53 923
Summa materiella anläggningstillgångar		435 343	511 975
Summa anläggningstillgångar		435 343	511 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 349
Övriga fordringar		1 954	26 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 950	10 949
Summa kortfristiga fordringar		12 904	42 866
Kassa och bank	14	596 143	537 440
Summa omsättningstillgångar		609 047	580 306
SUMMA TILLGÅNGAR		1 044 390	1 092 281

D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 780	21 780
Fond för yttre underhåll		287 625	298 000
Summa bundet eget kapital		309 405	319 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-251 199	-343 022
Årets resultat		-101 597	81 448
Summa fritt eget kapital		-352 796	-261 574
Summa eget kapital		-43 391	58 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	763 180	725 000
Summa långfristiga skulder		763 180	725 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,17	92 496	200 000
Leverantörsskulder		127 139	19 707
Skatteskulder		1 109	1 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	103 857	87 990
Summa kortfristiga skulder		324 601	309 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 044 390	1 092 281

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	2 048 881	2 048 881
Summa ställda säkerheter	2 048 881	2 048 881

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

	Fullt avskriven
Byggnad	
Standardförbättringar (före 1996)	20 år
Standardförbättringar (rörledningar, 2000)	20 år
Standardförbättringar (2010)	20 år
Markanläggning, Pergola	20 år
Markanläggningar, Kärlskåp	15 år
Inventarier, Maskiner (2014)	10 år
Inventarier, Maskiner (2011, 2010)	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	417 372	417 372
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Debiterade tillval	10 080	10 080
Summa	429 852	429 852

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	118 860	118 860
Överlåtelseavgifter	-	4 449
Övriga intäkter	1 750	2 743
Summa	120 610	126 052

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 975	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	9 375	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 430
VA & sanitet, installationer	1 750	-
Ventilation, installationer	-	7 290
El, installationer	2 288	-
Övriga installationer	2 690	-
Huskropp	38 311	-
Markytor	13 931	-
Summa	74 320	11 720

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	106 875	-
Huskropp, fasader	26 500	-
Summa	133 375	-

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	17 402	17 038
Fastighetsskötsel	35 267	9 843
Städning	22 872	17 876
Förbrukningsmaterial	5 342	2 041
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 055
El	15 795	16 953
Uppvärmning	113 689	112 193
Vatten och avlopp	26 175	31 895
Avfallshantering	21 616	32 134
Fastighetsförsäkring	4 599	4 691
Systematiskt brandskyddsarbete	1 438	-
Kabel-TV	7 764	7 764
Internet	17 641	17 641
Summa	289 600	274 124

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kostnader för transportmedel	170	-
Tele och post	770	770
Förvaltningskostnader	34 705	32 697
Revision	18 750	12 500
Bankkostnader	256	237
Övriga externa tjänster	619	25 000
Övriga externa kostnader	899	900
Summa	56 169	72 104

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	7 600	5 700
Summa	7 600	5 700
Sociala avgifter	2 388	1 791
Summa	9 988	7 491

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	60 237	60 236
Markanläggningar	4 103	1 166
Maskiner och inventarier	12 292	18 907
Summa	76 632	80 309

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	3 016
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	586	16
Ränteintäkter, skattekonto	11	49
Summa	597	3 081

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	12 572	31 789
Summa	12 572	31 789

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	234 850	234 850
-Standardförbättringar	1 204 731	1 204 731
-Mark	67 130	67 130
-Markanläggningar	74 360	74 360
	<u>1 581 071</u>	<u>1 581 071</u>
Summa anskaffningsvärden	1 581 071	1 581 071
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-234 850	-234 850
-Standardförbättringar	-887 003	-826 767
-Markanläggningar	-1 166	
	<u>-1 123 019</u>	<u>-1 061 617</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-60 237	-60 236
-Årets avskrivning på markanläggning	-4 103	-1 166
	<u>-64 340</u>	<u>-61 402</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 187 359	-1 123 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	393 712	458 052
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	67 130	67 130
Standardförbättringar	257 491	317 728
Markanläggningar	69 091	73 194
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 472 000	11 472 000
Varav byggnader	6 600 000	6 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	186 362	194 517
	186 362	194 517
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier		46 918
	-	46 918
Årets utrangeringar		-55 073
	-	-55 073
Summa anskaffningsvärden	186 362	186 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-132 439	-168 605
	-132 439	-168 605
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-12 292	-18 907
	-12 292	-18 907
Årets utrangeringar		
Maskiner och inventarier		55 073
		55 073
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	144 731	132 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 631	53 923

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	4 599	4 599
Övriga förutbetalda kostnader	6 352	6 351
	10 951	10 950

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	431	587
Transaktionskonto, Handelsbanken	224 516	40 705
Placeringskonto, Handelsbanken	371 196	496 148
	596 143	537 440

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	21 780	298 000	-343 022	81 448
Disposition enligt föreningsstämma			81 448	-81 448
Avsättning till underhållsfond		123 000	-123 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-133 375	133 375	
Årets resultat				-101 597
Vid årets slut	21 780	287 625	-251 199	-101 597

Not 16 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	92 496	200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	369 984	125 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	393 196	600 000
	855 676	925 000

Not 17 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	855 676	925 000
Summa	855 676	925 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		löst	225 000		225 000	-
Swedbank		löst	600 000		600 000	-
Swedbank		löst	100 000		100 000	-
Handelsbanken	1,25 %	rörligt	0	925 048	69 372	855 676
			925 000	925 048	994 372	855 676

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	23 721	13 734
Upplupna räntekostnader	30	48
Förutbetalda intäkter	34 840	32 169
Upplupna driftskostnader	28 828	30 552
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 438	237
	103 857	87 990

Underskrifter

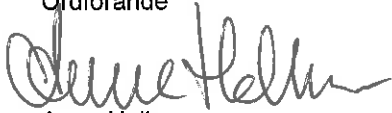
Malmö 2016 - 04 - 11



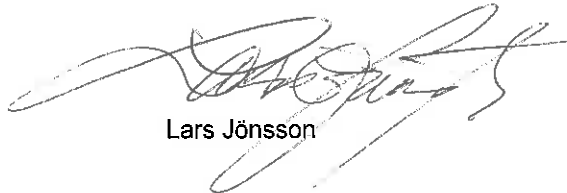
Karl Sjöstedt
Ordförande



Lotta Glans



Anna Hallmer



Lars Jönsson



Therese Gibrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 11



Margareta Stener
Föreningsrevisor

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroneborg

Org.nr. 746000-1337

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kroneborg för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

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 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kroneborg för år 2015.

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.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 11/4 2016

CEDERBLADS REVISIONSBYRÅ AB



Magnus Haäk

Auktoriserad revisor FAR



Margareta Stener

Föreningsrevisor

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	551 059
Reparations- och underhållskostnader	-207 695
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-355 757
Finansiella kostnader (2)	-12 572
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	29 962
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	123 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 027
Investerings- och finansieringsverksamheten	
Upptagna lån (välj en dessa)	855 676
Amortering av låneskulder (välj en dessa)	-925 000
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	-69 324
Årets kassaflöde	58 703
Likvida medel vid årets början	537 440
Likvida medel vid årets slut	596 143

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaaflodespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.