



MSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Kronskogen 2 i Eskilstuna

Org.nr 769609-1060

Styrelsen avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

föreningens 8:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningenshus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 augusti 2015. Vid årets slut har föreningen 97 medlemmar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2016. På stämman deltog 41 medlemmar varav 30 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Simon Gräsberg	Ordförande	i tur att avgå
Åsa Edvardsson	Sekreterare	vald till 2018
Carl Göran Wirsén	Ekonomiansvarig	i tur att avgå
Jimmy Palmgren	Fastighetsansvarig	avgick med anledning av flytt den 1/7
Anita Larsson	Ledamot	vald till 2018
Nina Samuelsson	Suppleant	i tur att avgå
Ove Rasmusson	Suppleant	i tur att avgå

Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Oli Gråhed, Anders Jansson och Sverker Armö. Anders Jansson avgick från sitt uppdrag den 1/12 då han flyttade från föreningen.

Studie- och fritidsverksamhet

Från styrelsen har ledamöter deltagit i kurser i konflikthantering, ekonomi, grundläggande utbildning för styrelseledamot och kurs om regler för avhysningar.

Två trädgårdsdagar har hållits med många deltagare. Traditionell Luciaglugg har firats.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Nyfors 1:28 i Eskilstuna kommun med adress Grankvistgatan 6 och 8. Husen färdigställdes år 2008 för en sammanlagd produktionskostnad av 85 599 500 kronor och innehåller 64 bostäder, 64 bilparkeringsplatser med elvärmeuttag, 6 gästparkeringar samt 3 tvåtimmarsparkeringar.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 320 m². Senast beslutade taxeringsvärde uppgår till 61 800 000 kr varav byggnadsvärdet är 51 000 000 kr och markvärdet 10 800 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
28 st	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Prognosstyrning värme	2011
Byte fläktmotor och styrenhet	2012
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2014
Byte av mattor på samtliga våningsplan	2015
Fällning av träd	2016
Byte av vattenpump	2016

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Sörmlandsbostäder	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten och avlopp, renhållning och återvinning, fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel tv
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners
Nordisk Hiss	Hisservice
Anticimex	Service och besiktning av rökluckor



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1/7 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Mindre brister har åtgärdats under året.

Underhåll

Inga underhållsåtgärder vidtogs under 2016.

Föreningens underhållsplan upprättades ursprungligen 2008 och behandlades senast hösten 2016. Planerad åtgärd enligt underhållsplan är målning av miljöbodar 2017.

Årsavgifterna på lägenheterna har varit oförändrade sedan 2009 och styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad i januari 2017. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder, inräknat en avgiftsfri månad, uppgår till 584 kr/m².

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var antalet medlemmar 97 varav 64 är röstberättigade.

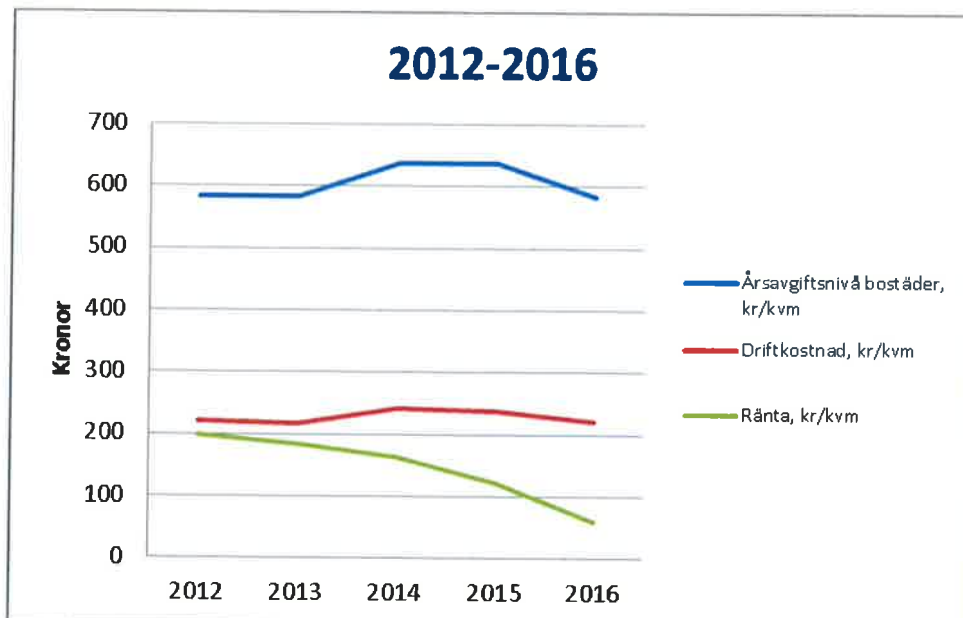
Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 108 864	3 391 488	3 391 488	3 108 864	3 108 864
Årets resultat	192 126	16 548	-37 830	938 497	784 656
Balansomslutning	94 496 271	95 911 152	98 352 388	98 462 660	99 014 939
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	584	637	637	584	584
Driftkostnad, kr/kvm *	222	237	242	217	221
Ränta, kr/kvm *	59	121	163	184	199
Lån, kr/kvm *	5 476	5662	6 005	6 189	6 378
Fond för yttre underhåll	1 301 416	1 295 680	1 123 091	876 405	693 190
Likviditet %	130%	132%	241%	171%	133%
Soliditet %	69%	68%	67%	66%	65%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.



Förväntad framtida utveckling

Budgeten för 2017 visar på ett positivt kassaflöde, 503 800 kronor, inräknat en avgiftsfri januari 2017.

Nedanstående ekonomisk plan visar att ingen avgiftshöjning planeras före 2020. Beslut om avgiftsfri månad tas av styrelsen när ekonomin ger utrymme. Driftkostnaderna väntas öka i takt med inflationen och räntekostnaderna väntas stabila. Amortering utöver planen gör att skulden minskar och motverkar framtida räntehöjningar. Lånen på totalt ca 29 miljoner har olika löptid för att sprida riskerna vid räntehöjning. Ett lån på 9,7 miljoner med ränta 1,53 % skall omsättas i oktober 2017. Förhoppningsvis till lägre räntesats. Bevakning och konkurrensutsättning av långgivare har stor betydelse för avgifterna. En höjd räntesats med en procentenhet motsvarar en avgiftshöjning med ca 9 %. Underhåll och utveckling av fastigheten fortsätter enligt fastställd plan. Målen varje verksamhetsår är att skapa en mycket bra boendemiljö till rimliga avgifter.

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	3 301	3 391	3 391	3 391	3 391
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll	-1 400	-1 428	-1 457	-1 486	-1 515
Finansiella poster	-311	-311	-311	-311	-311
Medel kvar	1 590	1 652	1 624	1 595	1 565
Periodiskt underhåll	-12	-12	-12	-12	-12
Tillkommande utgifter/investeringar	0	0	0	0	0
Amorteringar	-1 610	-620	-620	-620	-620
Nyupptagna lån	0	0	0	0	0
Årets kassaflöde	-32	1 020	992	963	933
IB Likvida medel inkl. placeringar	1 094	1 082	2 102	3 094	4 056
UB Likvida medel inkl. placeringar	1 082	2 102	3 094	4 056	4 989

Kommentar: Hänsyn har inte tagits till förändringar i omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Oförändrade avgifter och rörelsekostnader beräknas öka med ca 2%. Räntorna beräknas vara oförändrade.

**Förslag till resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 210 032
Årets resultat	192 126
Summa till stämmans förfogande	3 402 158

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-12 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	284 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Summa förändring yttre underhållsfond	272 000
Resultat att balansera i ny räkning	3 130 158
	3 402 158

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	1 301 416
Förändring underhåll	272 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 573 416

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 301 362	3 581 488
Summa rörelseintäkter		3 301 362	3 581 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 178 553	-1 025 883
Övriga externa kostnader	3	-104 868	-111 981
Underhåll enligt plan	4	-12 000	-278 264
Personalkostnader	5	-116 636	-122 943
Avskrivning av byggnad	6	-1 381 718	-1 381 718
Avskrivning av maskiner och inventarier	7	-4 255	-5 854
Summa rörelsekostnader		-2 798 030	-2 926 643
Rörelseresultat		503 333	654 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 643	6 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 849	-644 429
Summa finansiella poster		-311 206	-638 297
Resultat efter finansiella poster		192 126	16 548
Årets resultat		192 126	16 548



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kronsbogen 2 i Eskilstuna

Orgnr 769609-1060

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 401 114	94 782 832
Maskiner och inventarier	7	0	4 255
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		93 401 114	94 787 087
Summa anläggningstillgångar		93 401 114	94 787 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		53	59
Avräkningskonto HSB Södermanland		481 770	694 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13 334	29 967
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		495 157	724 065
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	600 000	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		600 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 095 157	1 124 065
SUMMA TILLGÅNGAR		94 496 271	95 911 152

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 220 000	45 220 000
Upplåtelseavgifter		15 210 000	15 210 000
Fond för yttre underhåll		1 301 416	1 295 680
Summa bundet eget kapital		61 731 416	61 725 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 210 032	3 199 220
Årets resultat		192 126	16 548
Summa fritt eget kapital		3 402 158	3 215 768
Summa eget kapital		65 133 574	64 941 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	28 518 986	30 120 986
Summa långfristiga skulder		28 518 986	30 120 986
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	612 000	620 000
Leverantörsskulder		71 889	57 187
Skatteskulder		3 972	4 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	155 850	167 444
Summa kortfristiga skulder		843 711	848 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 496 271	95 911 152

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 113 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,62%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	3 108 864	3 391 488
Hyor	195 950	193 200
Hyresbortfall	-3 450	-3 200
Övriga intäkter	-2	0
Summa nettoomsättning	3 301 362	3 581 488



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kronskogen 2 i Eskilstuna

Orgnr 769609-1060

2 Driftskostnader

2016

2015

Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 814	3 762
Löpande underhåll	93 089	37 761
El-avgifter	70 517	68 077
Uppvärmningsavgifter	418 995	362 537
Vatten och avlopp	151 044	151 615
Sophämtning	137 156	132 498
Försäkringar	44 517	31 663
Kabel-tv /Bredband	35 256	34 480
Fastighetsskötsel	149 487	135 720
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	40 576	39 744
Förvaltningskostnader	35 102	26 330
Övriga kostnader	0	1 696
Summa driftskostnader	1 178 553	1 025 883

3 Övriga externa kostnader

2016

2015

Kreditupplysning	1 215	1 620
Gåvor, representation och bidrag	139	0
Kontorsmaterial och porto	280	1 145
Telefonkostnader	2 360	2 308
Internetabonnemang	948	1 067
Revisionsarvoden externt	-125	10 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	65 711	64 405
Administrativ förvaltning extrabest	0	1 818
Övriga förvaltningskostnader	900	2 682
Serviceavg, branschorg.	6 030	6 030
Bankkostnader	425	0
Övr externa tjänster	0	1 100
Föreningsavgifter, serviceavgifter branschorg.	6 030	0
Årsstämma	12 450	14 736
Styrelsesammanträden	4 744	1 877
Fritidsverksamhet	3 761	3 194
Summa övriga externa kostnader	104 868	111 981

4 Underhåll enligt plan

2016

2015

Underhåll enligt plan	12 000	278 264
Summa underhåll enligt plan	12 000	278 264

5 Personalkostnader 2016 2015

Arvode styrelse	88 600	89 000
Övriga arvoden	1 800	1 800
Sociala avgifter	23 168	21 546
Övriga personalkostnader	3 068	10 597
Summa personalkostnader	116 636	122 943

6 Byggnader och mark 2016-12-31 2015-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2008

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 599 500	85 599 500
Ingående anskaffningsvärde mark	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 599 500	98 599 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 816 668	-2 434 950
Årets avskrivningar	-1 381 718	-1 381 718
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 198 386	-3 816 668

Utgående redovisat värde

93 401 114 94 782 832

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	61 800 000	61 800 000

Fastighetsbeteckning

Nyfors 1:28

7 Maskiner och inventarier 2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde	29 271	29 271
Utgående anskaffningsvärde	29 271	29 271
Ingående avskrivningar enligt plan	-25 016	-19 162
Årets avskrivning enligt plan	-4 255	-5 854
Utgående avskrivning enligt plan	-29 271	-25 016
Utgående redovisat värde	0	4 255



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kronslogen 2 i Eskilstuna

Orgnr 769609-1060

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter gem inlåning	270	133
Förutbetalda kostnader	13 064	29 834
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 334	29 967

9 Övriga kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig placering via HSB Södermanland	600 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar	600 000	400 000

10 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 220 000	15 210 000	1 295 680	3 199 220	16 548	64 941 448
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				16 548	-16 548	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			284 000	-284 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-278 264	278 264		0
Årets resultat					192 126	192 126
Belopp vid årets utgång	45 220 000	15 210 000	1 301 416	3 210 032	192 126	65 133 574

11 Skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering		
Stadshypotek	1,07	2021-12-30	1 198 000	9 150 000	10 348 000
Stadshypotek	1,53	2017-10-30	204 000	9 840 986	10 044 986
Stadshypotek	0,98	2018-09-30	208 000	10 140 000	10 348 000
			1 610 000	29 130 986	30 740 986
Nästa års amortering beräknas uppgå till				612 000	620 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				28 518 986	30 120 986
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,19	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 448 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				26 070 986	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckningar				38 075 000	38 075 000
Summa ställda säkerheter				38 075 000	38 075 000

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Nästa års beräknade amortering	612 000	620 000
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut	612 000	620 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda hyror och avgifter	15 750	15 750
Upplupna räntekostnader	25 513	45 445
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 587	106 249
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 850	167 444

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	0	0



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kronsbogen 2 i Eskilstuna

Orgnr 769609-1060

Eskilstuna den

.....
Simon Gräsberg

.....
Åsa Edvardsson

.....
Carl-Göran Wirsén

.....
Anita Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Yttre underhåll	12 000
Fastighetsskatt	40 576
Avskrivningar	1 385 973
Övriga driftskostnader	360 265
Uppvärmning	418 995
El	70 517
Vatten	151 044
Renhållning	137 156
Personal- och övriga externa kostnader	221 504
Räntor	315 849

Fördelning av kostnader 2014-2015

