

Årsredovisning för
Brf Kroneborg
746000-1337
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroneborg, 746000-1337, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Therese Gibrand	Ordförande	2018
Lars Jönsson	Ledamot	2018
Jakob Lindblad	Ledamot	2018
Åsa Månsson	Ledamot	2018
Jenny Nygren	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Julia Karlsson	Suppleant	2018
Jimnar Matar	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Karl Sjöstedt	Föreningsvald revisor	2018
Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2018

Valberedning

Therese Gibrand		2018
Lars Jönsson		2018

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastigheten är belägen på Västra Ryttmästaregatan 25, 217 52 i Malmö.

Föreningen upplåter 14 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2 st	4 st	7 st	1 st

Total tomtarea: 1160 kvm

Total bostadsarea: 928 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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 336 725 kr och planerat underhåll för 75 200 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-11-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för år 2017 146 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 157 per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av markanläggning, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	År
Byte av armaturer i tvättstuga	2017
Lagning av trappa	2017
Ny fjärrvärmesväxlare	2016
Måleriarbeten i tvättstuga	2016
Måleriarbeten i trapphus	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 april 2017. Föreningen har även hållit två extra föreningsstämmor den 1 mars 2017 och 28 augusti 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	564	556	550	556	552
Resultat efter finansiella poster	-282	-351	-102	81	111
Årets resultat exkl avskrivningar	-260	-254	-25	161	191
Avsättning till underhållsfond	-146	-122	-123	-123	-25
Inspråkstagande av underhållsfond	75	399	133	-	-
Resultat efter fondförändringar	-353	-74	-92	-42	86
Totalt eget kapital	-677	-395	-43	58	-23
Balansomslutning	548	822	1 044	1 092	1 231
Soliditet %	-123	48	4	-5	2
Likviditet %	177	88	188	188	250
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	465	449	435	449	449
Bränsleavgift för bostäder kr/kvm	128	128	124	128	128
Driftskostnad, kr / kvm	370	349	302	295	305
Ränta, kr / kvm	12	11	13	34	43
Snittränta (%)	0,98	1,34	1,47	3,44	3,50
Underhållsfond, kr / kvm	88	11	300	321	188
Lån, kr / kvm	1 179	822	796	997	1 238

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsaren som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 4,5 %.

Överlåtelse

Under 2017 har fyra överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.
Fem tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Sex avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Sekant Fastighetsservice AB
Com Hem AB
Com Hem AB
E.On
E.On

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	21 780	10 482	-75 653	-351 435
Disposition enligt föreningsstämma			-351 435	351 435
Avsättning till underhållsfond		146 000	-146 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 200	75 200	
Årets resultat				-281 889
Vid årets slut	21 780	81 282	-497 888	-281 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-427 088
Årets resultat före fondförändring	-281 889
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-146 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 200
Summa över/underskott	-779 777

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-779 777**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	433 549	429 792
Övriga rörelseintäkter	2	130 456	125 824
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		564 005	555 616
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-754 833	-748 714
Övriga externa kostnader	6	-54 482	-69 261
Personalkostnader	7	-3 800	18 022
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-22 023	-96 871
Summa rörelsekostnader		-835 138	-896 824
Rörelseresultat		-271 133	-341 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	15	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 771	-10 258
Summa finansiella poster		-10 756	-10 227
Resultat efter finansiella poster		-281 889	-351 435
Årets resultat		-281 889	-351 435

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	286 734	304 065
Maskiner och inventarier	12	29 715	34 407
Summa materiella anläggningstillgångar		316 449	338 472
Summa anläggningstillgångar		316 449	338 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 469	2 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 412	15 797
Summa kortfristiga fordringar		25 881	18 137
Kassa och bank		205 876	465 055
Summa omsättningstillgångar		231 757	483 192
SUMMA TILLGÅNGAR		548 206	821 664

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 780	21 780
Underhållsfond		81 282	10 482
Summa bundet eget kapital		103 062	32 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-497 888	-75 653
Årets resultat		-281 889	-351 435
Summa fritt eget kapital		-779 777	-427 088
Summa eget kapital		-676 715	-394 826
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	1 093 808	670 684
Summa långfristiga skulder		1 093 808	670 684
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	-	92 496
Leverantörsskulder		35 855	366 603
Skatteskulder		1 538	1 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	93 720	85 345
Summa kortfristiga skulder		131 113	545 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		548 206	821 664

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-271 161	-341 208
Avskrivningar	22 023	96 871
	-249 138	-244 337
Erhållen ränta	43	31
Erlagd ränta	-10 771	-10 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-259 866	-254 564
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 744	-5 233
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-322 197	221 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-589 807	-38 592
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	400 000	-
Amortering av låneskulder	-69 372	-92 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	330 628	-92 496
Årets kassaflöde	-259 179	-131 088
Likvida medel vid årets början	465 055	596 143
Likvida medel vid årets slut	205 876	465 055

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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
Markanläggningar, pergola	20 år
Markanläggningar, kärslåp	15 år
Inventarier, maskiner (2014)	10 år
Inventarier, maskiner (2010, 2011)	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	431 149	417 372
Hyror lokaler	2 400	2 400
Summa	433 549	419 772

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	118 861	118 860
Debiterade tillval	-	10 020
Överlåtelseavgifter	4 456	4 447
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 103	-
Övriga intäkter	3 036	2 517
Summa	130 456	135 844

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	913	4 347
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 014	-
Värme, installationer	-	17 951
Ventilation, installationer	1 544	3 681
Huskropp	-	1 506
Markytor	-	1 000
Vattenskador	328 254	-
Summa	336 725	28 485

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	65 938
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	61 875	3 006
Värme, installationer	825	330 199
Summa	75 200	399 143

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	18 410	17 752
Fastighetsförvaltning	43 923	42 648
Städning	32 033	23 976
OVK	2 663	5 408
Snöröjning	703	261
Förbrukningsmaterial	-	1 424
El	18 995	17 029
Uppvärmning	124 673	119 313
Vatten och avlopp	41 741	31 083
Avfallshantering	20 668	18 530
Fastighetsförsäkring	4 083	4 599
Systematiskt brandskyddsarbete	9 396	16 666
Kabel-TV	7 927	7 772
Internet	17 693	17 636
Summa	342 908	324 097

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 687
Kontorsmateriel och trycksaker	-	502
Tele och post	817	770
Förvaltningskostnader	40 503	37 393
Revision	10 438	10 375
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	540	-
Övriga externa tjänster	-	6 335
Övriga externa kostnader	1 500	1 199
Summa	54 482	69 261

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	3 800	12 350
Summa	3 800	12 350
Sociala avgifter	-	5 672
Summa	3 800	18 022

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	13 227	85 543
Markanläggningar	4 104	4 104
Maskiner och inventarier	4 692	7 224
Summa	22 023	96 871

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	28	18
Ränteintäkter skattekonto	1	13
Nedskrivningar av kortfristiga placeringar	-14	-
Summa	15	31

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	10 771	10 258
Summa	10 771	10 258

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 439 581	234 850
-Standardförbättringar	-	1 204 731
-Mark	67 130	67 130
-Markanläggningar	74 360	74 360
	<u>1 581 071</u>	<u>1 581 071</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 581 071	1 581 071
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-234 850	-234 850
-Standardförbättringar	-1 032 783	-947 240
-Markanläggningar	-9 373	-5 269
	<u>-1 277 006</u>	<u>-1 187 359</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-13 227	-85 543
-Årets avskrivning på markanläggning	-4 104	-4 104
	<u>-17 331</u>	<u>-89 647</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 294 337	-1 277 006
 Redovisat värde	286 734	304 065
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	67 130	67 130
Standardförbättringar	158 721	171 948
Markanläggningar	60 883	64 987
 Taxeringsvärden		
Bostäder	14 600 000	14 600 000
Totalt taxeringsvärde	14 600 000	14 600 000
<i>Varav byggnader</i>	7 600 000	7 600 000

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	186 362	186 362
	<u>186 362</u>	<u>186 362</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	186 362	186 362
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-151 955	-144 731
	<u>-151 955</u>	<u>-144 731</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 692	-7 224
	<u>-4 692</u>	<u>-7 224</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-156 647	-151 955
Redovisat värde	29 715	34 407

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	6 093	-
Övriga förutbetalda kostnader	17 319	15 797
	<u>23 412</u>	<u>15 797</u>

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	100	431
Transaktionskonto Handelsbanken	184 580	443 428
Placeringskonto Handelsbanken	21 196	21 196
	<u>205 876</u>	<u>465 055</u>

Not 15 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	92 496
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	369 984
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 093 808	300 700
	<u>1 093 808</u>	<u>763 180</u>

Not 16 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	1 093 808	763 180
Summa	1 093 808	763 180

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,250 %	2018-03-01	-	400 000	-	400 000
Stadshypotek	1,250 %	2018-03-29	763 180		69 372	693 808

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	427	26
Förutbetalda intäkter	51 632	42 481
Upplupna driftskostnader	19 658	28 980
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 003	2 358
	93 720	85 345

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	2 048 881	2 048 881
Summa ställda säkerheter	2 048 881	2 048 881

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>		<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö 2018 -

Therese Gibrand

Lars Jönsson

Jakob Lindblad

Åsa Månsson

Jenny Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Karl Sjöstedt
Föreningsrevisor

