



HSB Brf Kronan i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kronan i Nynäshamn

Org.nr. 716421-2487

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-03

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kronan 2 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1993.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
62	bostäder (bostadsrätt)	5428
1	föreningslokal	85
1	övernattningslägenhet	
62	förråd	
71	p-platser	
32	garageplatser	

Garage- och parkeringsplatser, föreningslokal, övernattningslägenhet, hobbylokal, bastu, minigym och grovtvättstuga är gemensamma med brf Eken och HSB Björken.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-11. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 63 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Lennart Bagge	ordförande
Lars Billberg	vice ordförande
Anneli Höög	sekreterare
Ann-Sofi Forss	ledamot
Kjell Carlsson	ledamot
Ingvar Olsson	ledamot
Lennart Myhrman	ledamot
Elinor Lindström	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Leila Asplund-Holmberg och Kent Lindqvist. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Bagge, Ingvar Olsson, Kjell Carlsson och suppleanterna Kent Lindqvist och Leila Asplund-Holmberg. Övriga ledamöter är valda på ytterligare ett år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte efter stämman.

Revisorer

Revisor har varit Heinz Poock med Barbro Renman som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingrid Bergqvist som ordförande, samt Amelie Olofsson och Birgitta Hagberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Ingvar Olsson med Ann-Sofi Forss som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Ansvarig inom styrelsen för studieverksamheten har varit Anneli Höög.

Funktionärer utsedda av styrelsen:

Husombud:	Jan Brodd	Floravägen 17
	Ingvar Olsson	Floravägen 19
	Kjell Carlsson	Floravägen 23
	Olov Sjöström	Floravägen 25
Garageansvarig:	Jan Brodd	
Utlåning av lokal:	Ann-Sofi Forss och Ingrid Ekecrantz	
Festkommitté:	Ann-Sofi Forss, sammankallande	
	Vivi Ahlman	
	Barbro Holm	
	Gunnel Karlsson	
	Ann-Britt Lundin	
Hobbyrumsansvarig:	Birgitta Hagberg	
	Kjell Carlsson	
Gymansvarig:	Lars Arnerup	
Bastuansvarig:	Lars Arnerup	
Flaggansvarig:	Lars Arnerup	



Utemiljögrupp:	(i samråd med brf Eken och HSB Björken) Lars Arnerup, sammankallande Ann-Sofi Forss Gunnel Karlsson Inga Scheffer Per-Åke Ekström (Brf Eken)
Entrégrupper:	Floravägen 17: Gunnel Karlsson, Rolf Pettersson, Airi Nilsson Floravägen 19: Inga Scheffer, Karin Lindgren Floravägen 23: Elisabeth Öhman, Stig Lundin Floravägen 25: Ann-Sofi Forss, Barbro Holm

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetsförvaltning, med utemiljö och vinterväghållning
Telge Kraft AB /LOS Energy	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
Caltan	Lokalvård
PRE	Brandskydd
Sthlms Hiss- & Elteknik	Hisservice
Ösmo Rör	Jouravtal
Elservice	Serviceavtal tvättstugeutrustning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

I garaget har väggar, tak och golv rengjorts på ett miljövänligt sätt.

Konsolerna till entréernas skärmtak har blästrats och målats och glasskärnarna har rengjorts.

Trappräcket vid entrén, Floravägen 19, har blästrats och målats. Överliggaren har slipats och oljats.

I soprummen i Florav. 15, 21 och 25 har byggts innertak, bytts armaturer och väggar och tak har målats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-07-04.



Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder beräknade till 2 100 tkr under den kommande 3-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	1 100 tkr
2019	500 tkr
2020	500 tkr

Under 2018 ska värmeanläggningen injusteras för att minska energikostnaden. Takplåtar och vindskivor ska målas och i samband med det ska taksäkerhetsarbeten och mossbekämpning utföras. Rensning av ventilationskanaler och en obligatorisk ventilationskontroll ska också genomföras.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintligt kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 788 kr/m² bostadslägenhetsyta. Tack vare de låga räntekostnaderna kunde årsavgiften sänkas med 10 % fr.o.m. januari 2017. Styrelsen beslutade att efter upprättad budget lämna avgifterna oförändrade även för 2018

Då räntan på en stor del av föreningens lån bundits på lång tid, kan räntekostnaderna förväntas vara fortsatt låga flera år framöver.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 070 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 50 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Aktiviteter

Arbetet med utglesning och uppsnygning av träd och buskar mot Järnvägsgatan och Fridhemsvägen har fortsatt i samarbete med kommunen.


Tre stycken träd i området har nedtagits och stubbarna har frästs.

Föreningslokalen har varit utlånad 74 gånger till styrelse- och samrådsmöten och till aktiviteter för de boende som fester, bingo och gymnastik och till privata sammankomster.

Festkommittén har för de boendes trevnad och glädje ordnat "räkfrossa" den 9 mars, vårfest den 11 juni, funktionärsfest den 5 oktober och julkaffe den 10 december.

Brandskyddsarbetet fortsätter kontinuerligt.

Kronans hemsida (hsb.se/sodertorn/kronan) hålls uppdaterad och aktuell.

"Kronbladet" med information till de boende, delas ut regelbundet. 

Miljö-, energi- och klimatarbete

I soprummen finns kärl för hushållssopor och för matavfall.

I grovsoprummet finns kärl för sortering av färgat- och ofärgat glas, tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, batterier, elartiklar, lysrör och övriga lampor samt grovsopor.

Utebelysning, soprumsbelysning och belysning i trapphus utgörs av LED-belysning.

Rörelsesensorer styr belysningen i trapphus och soprum.

Fastigheterna värms med fjärrvärme utom Flv.19 där bergvärme installerats.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 63.

Flerårsöversikt					
	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	817	832	904	905	904
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	97	39	38	452
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	788	876	876	876	876
Vatten/m ² totalyta, kr	60	61	60	57	50
Elektricitet/m ² totalyta, kr	53	53	45	47	54
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	93	97	98	94	79
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	106	111	148	198	230
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5540	5710	5760	5874	5951
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	10026	10890	10776	2552	2412
Soliditet %	47,6%	47,2%	47,2%	46,9%	46,3%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 287 992	812 000	10 383 528	9 194 088	96 550	28 774 158
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			0	0		
lanspråktagande av yttre fond			-357 193	357 193		
Balanserad i ny räkning				96 550	- 96 550	
Årets resultat					281 061	
Belopp vid årets slut	8 287 992	812 000	10 026 335	9 647 831	281 061	29 055 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	9 647 831
Årets resultat	281 061
Summa till stämmans förfogande	9 928 892

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-44 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	330 705
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	- 2 500 000
Balanseras i ny räkning	7 715 597

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	4 436 525	4 516 839
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-2 138 507	-2 279 454
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 745	-66 676
Utfört underhåll		-330 705	-357 193
Fastighetsskatt		-86 556	-89 470
Avskrivningar		-734 311	-789 804
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-222 365	-249 354
Summa rörelsekostnader		-3 589 189	-3 831 951
Rörelseresultat		847 336	684 889
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 6	10 208	14 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-576 483	-602 952
Summa finansiella poster		-566 275	-588 339
Årets resultat		281 061	96 550

if

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	49 150 311	49 881 905
Mark		6 680 700	6 680 700
Installationer	Not 9	16 301	19 018
		<u>55 847 312</u>	<u>56 581 624</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 847 812</u>	<u>56 582 124</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		277	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 834 874	1 527 937
Aktuell skattefordran		7 319	7 319
Övriga fordringar	Not 11	86 310	3 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	198 590	168 323
		<u>2 127 371</u>	<u>1 706 617</u>
Kassa och bank	Not 13	<u>2 525 965</u>	<u>2 515 902</u>
		2 525 965	2 515 902
Summa omsättningstillgångar		<u>4 653 336</u>	<u>4 222 519</u>
Summa tillgångar		<u>60 501 148</u>	<u>60 804 643</u>

/s/

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 287 992	8 287 992
Upplåtelseavgifter	812 000	812 000
Underhållsfond	10 026 335	10 383 528
	<u>19 126 327</u>	<u>19 483 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 647 830	9 194 088
Årets resultat	281 061	96 550
	<u>9 928 891</u>	<u>9 290 637</u>
Summa eget kapital	<u>29 055 218</u>	<u>28 774 157</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>21 425 000</u>	<u>30 670 000</u>
	21 425 000	30 670 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 645 000	320 000
Leverantörsskulder	729 942	424 865
Fond för inre underhåll	53 926	60 624
Övriga skulder	Not 15 12 029	14 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>580 034</u>	<u>540 972</u>
	10 020 931	1 360 486
Summa avsättningar och skulder	<u>31 445 931</u>	<u>32 030 486</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>60 501 148</u>	<u>60 804 643</u>

K

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter 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 d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 15-97 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 835 394 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 276 776	4 355 870
	Hyror	156 670	156 268
	Övriga intäkter	17 630	16 964
	Bruttoomsättning	<u>4 451 076</u>	<u>4 529 102</u>
	Hysesbortfall	-14 551	-12 263
	S:a nettoomsättning	4 436 525	4 516 839
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	257 842	259 464
	Reparationer	88 968	177 446
	El	285 049	286 722
	Uppvärmning	505 568	525 414
	Vatten	323 571	332 503
	Sophämtning	93 785	92 741
	Övriga driftskostnader skötsel	110 401	95 967
	Förvaltningsarvoden	271 952	295 111
	Snörenhållning	54 005	66 320
	Kabel-TV	31 696	31 540
	Bredband	4 481	3 290
	Fastighetsförsäkring	66 287	60 486
	Övriga driftskostnader	44 902	52 450
		<u>2 138 507</u>	<u>2 279 454</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varulnköp	35 180	19 642
	Extern revision	8 925	8 613
	Konsultkostnader	0	5 781
	Medlemsavgifter	32 640	32 640
		<u>76 745</u>	<u>66 676</u>
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	55 000	49 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	84 812	70 358
	Revisorsarvode	7 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	48 300	94 500
	Sociala avgifter	27 253	30 496
	Summa förtroendevalda	<u>222 365</u>	<u>249 354</u>
	Summa personalkostnader	222 365	249 354
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	144	129
	Ränteintäkter skattekonto	1	117
	Övriga ränteintäkter	10 063	14 367
		<u>10 208</u>	<u>14 613</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	576 483	602 952
		<u>576 483</u>	<u>602 952</u>

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	76 559 651	75 580 549
Årets investeringar	0	979 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 559 651	76 559 651
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 677 746	-25 946 151
Årets avskrivningar	-731 594	-731 594
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 409 340	-26 677 746
Bokfört värde	49 150 311	49 881 905
Taxeringsvärden för fastigheten Kronan 2 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Byggnad - lokaler	577 000	577 000
	36 577 000	36 577 000
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	217 000	217 000
	11 617 000	11 617 000
Taxvärde totalt	48 194 000	48 194 000
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	559 619	559 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559 619	559 619
Ingående avskrivningar	-540 601	-484 639
Årets avskrivningar	-2 717	-55 962
Utgående avskrivningar	-543 318	-540 601
Bokfört värde	16 301	19 018

R

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	20 270	1 237			
Övriga fordringar, Brf Eken och Björken	66 040	1 801			
	86 310	3 038			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald telefon	831	677			
Förutbetald fastighetsförsäkring	32 952	20 161			
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 926	7 922			
Förutbetalda förvaltningsavtal	133 712	139 563			
Övriga förutbetalda kostnader, rörjour 2018	11 625	0			
Upplupna intäkter	11 545	0			
	198 590	168 323			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	268	268			
SBAB	2 525 697	2 515 634			
	2 525 965	2 515 902			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788755267	1,86%	2018-01-17	3 400 000	0
Nordea Hypotek AB	39788755275	0,67%	2018-01-21	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788803911	0,78%	2018-11-24	2 025 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2658782038	2,06%	2024-03-25	6 645 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2757636614	2,14%	2023-05-25	2 400 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	2757636622	2,14%	2023-05-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2850999240	2,84%	2025-12-22	7 600 000	0
				30 070 000	320 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 425 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					28 470 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				61 684 000	61 684 000
Obelånade pantbrev				25 684 000	25 684 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser				<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB:s Brf Kronan i Nynäshamn

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	12 029	10 982
Övriga kortfristiga skulder	0	3 043
	12 029	14 025
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	60 056	81 390
Upplupen el	35 312	8 993
Upplupen värme	62 098	66 758
Upplupen sophämtning	2 184	1 619
Beräknat arvode för revision	8 800	8 500
Förutbetalda hyror och avgifter	353 984	373 712
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 600	0
	580 034	540 972

Nynäshamn, den 10/4 2018



Lennart Bagge



Elinor Lindström



Ingvar Olsson



Ann-Sofi Fors



Kjell Carlsson



Lars Billberg

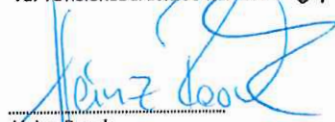


Lennart Myhrman




Anneli Höög

Vår revisionsberättelse har 2018-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Heinz Pooch
Av stämman vald revisor



Pontus Stormsköld
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Kronan i Nynäshamn, org.nr. 716421-2487.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kronan i Nynäshamn för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Kronan i Nynäshamn för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 att 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 något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 dispositioner 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 11/4 - 2018

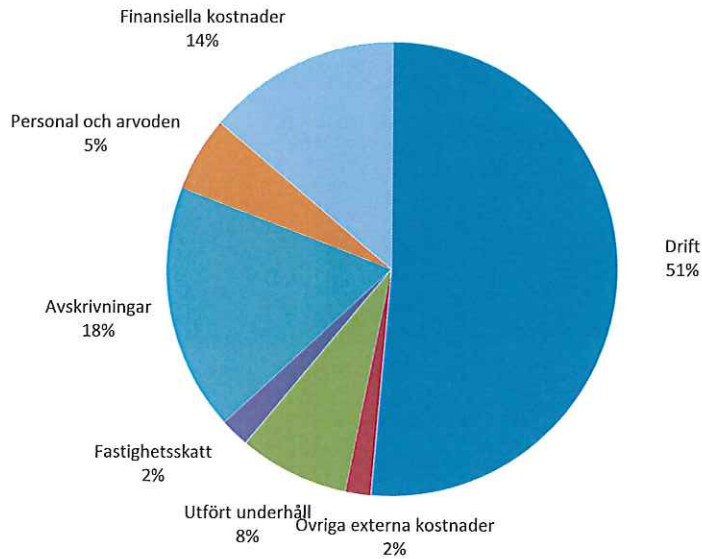


Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

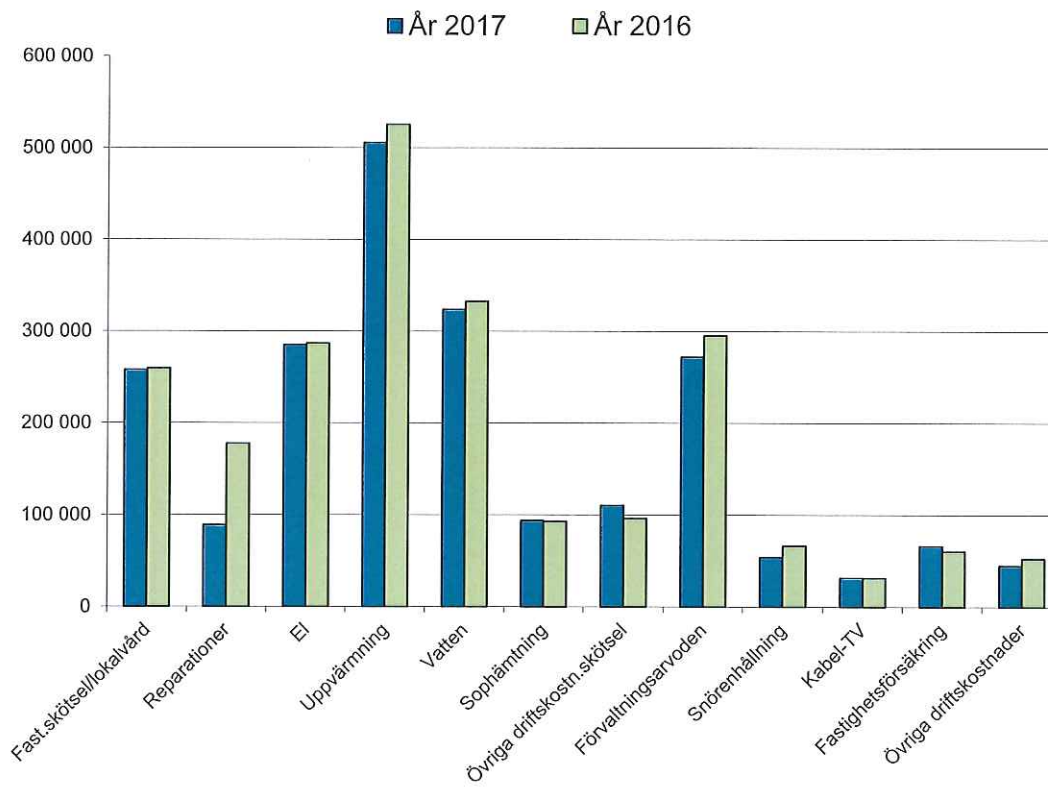


Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

