

# Årsredovisning

---

## BRF KRONAN I RÅSUNDA

769602-6652

Styrelsen för BRF KRONAN I RÅSUNDA får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Kronan i Råsunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2016 har styrelsen utgjorts av nedanstående medlemmar.

Rebecca Nordenstam ordförande  
Simon Blom sekreterare  
Mats Linderholm kassör  
Jan Lindholm övrig ledamot  
Maria Wallgren övrig ledamot  
Jan Holmius suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Föreningsstämman valde Maria Johansson till revisor.

#### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Kronan i Råsunda har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt på obegränsad tid. Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och har 30 medlemmar den 31 december 2016. På föreningens fastighet finns sju parkeringsplatser för föreningens medlemmar.

I föreningens medlemslägenheter har tre överlåtelse ägt rum under 2016.

I uppgång 2A har Helena Hammar sålt sin lägenhet till Rasmus Logård. I uppgång 4B har Erik Öström sålt sin lägenhet till Anna Marklund och Andrew Minter. I samma uppgång har Jennie Pitkänen sålt sin lägenhet till Johanna Söderström.

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan juli 2012. Hyreskostnaden för parkeringsplatser, 450 kr/månad, har varit oförändrad sedan år 2011. Lokalhyror har enligt löpande hyresavtal justerats enligt index. För två hyreslokaler har hyran, i samband med nya avtalsperioder, omförhandlats och marknadsanpassats.

Föreningen har en brevlåda i portuppgång 2A som är avsedd för inkommande post och för meddelanden till styrelsen. Föreningen har också en hemsida där styrelsen informerar om verksamheten och medlemmarna kan inkomma med synpunkter och frågor. Kommunikation sker även via e-post.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 29 maj 2016. Antal lägenheter som representerades var nio stycken. Ingen extra föreningsstämma har hållits under verksamhetsåret.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kronan 1 och Kronan 2 i Solna stad omfattande adresserna Råstavägen 2A, 2B, 4A och 4B. På fastigheten finns ett sammanhängande bostadshus uppfört år 1909 med fyra trappuppgångar och en köksuppgång.

Fastighetens taxeringsvärde höjdes per den 1 januari 2016 och är för närvarande 41.456.000 kronor, varav byggnadsvärde utgör 21 386 000 kronor och markvärde utgör 20.070.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Besiktning av fastigheten utfördes år 1998 av Jaeger & J:son, som om fastigheten konstaterade "renoverad under hand och har god nutida standard i relation därtill". År 2010 besiktigades fastigheten av Johan Hansen, Byggnadsingenjör-SBR, av Handelskammaren förordnad entreprenadbesiktningsman. I samband med detta upprättades en underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras därefter löpande av styrelsen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om amortering om 500 000 kr av föreningens lån.

Upphandling av entreprenör för balkongrenovering har utförts och avtal har tecknats. Renoveringen skulle ha skett under hösten 2016 men fick, på grund av kommunens bygglovshandläggning, skjutas fram till april 2017.

Avflyttning av hyresgästen Gröna Tak ombesörjdes.  
Nytt elavtal för fastigheten tecknades med Tranås Energi.  
Dosor för kodlås har bytts ut och dörrstängare har delvis bytts ut.

#### Ombyggnad och underhåll

Taket besiktigas regelbundet. Den senaste besiktningen utfördes under 2012 då taket befanns vara i gott skick, med undantag för flagnande färg.

Balkongerna ska genomgå omfattande renoveringar, inkluderande gjutning av ny bottenplatta och renovering och höjning av räcken.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2006	Stambyte i hela fastigheten
2008	Byte fjärrvärmecentral
2011	Byte av enkel- till dubbelglas i skyltfönster mot Postgränd och Råsundavägen. Installation ventilationsanläggning i lokaler 105, 106 och 107.
2012	Ombyggnad av uteplats, cykelställ och parkering. Snörasskydd monterade.
2013	Genomförande av byte/renovering av utvändiga fönster och dörrar.
2014	Indragning av fibernätverk för bredband.
2015	Ommålning av trapphus och byte av armaturer.
2016	Upphandling av entreprenör för balkongrenovering.

#### Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har bundit delar av låneräntan för att minska ränterisker. En eventuell räntehöjning bör, i det korta perspektivet, endast i mindre utsträckning påverka föreningens kostnader.

Under 2016 har hyresgäst saknats i lokalen i 4B. Övriga hyresavtal uppfattar styrelsen som stabila. Hyreskontraktet med TNF och Best Binder har under 2016 omförhandlats och förlängts.

Kompletterande uppvärmning med t.ex. bergvärme och isolering av vind skulle kunna ha potential att sänka föreningens uppvärmningskostnader.

Framtida underhåll

Beskrivs i underhållsplanen. Här ingår bl.a. balkonger (tätskikt och räcken) och ett relativt snart, men ej akut behov att åtgärda taket (målning) och fasaden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>
Nettoomsättning	1 752 708	1 744 286	1 787 520	1 706 305	1 599 875
Rörelseresultat	499 326	-269 695	519 466	525 362	413 770
Resultat efter finansiella poster	293 713	-478 573	231 213	319 794	234 152
Nettomarginal %	17	-27	13	19	15
Balansomslutning	22 675 439	23 020 105	23 406 183	23 023 031	19 301 138
Soliditet %	57	55	56	56	65

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	11 067 337	970 315	1 111 351	269	-478 573
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-478 573	478 573
Förändring av reparationsfond			127 532	-127 532	
Årets resultat					293 713
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 067 337</b>	<b>970 315</b>	<b>1 238 883</b>	<b>-605 836</b>	<b>293 713</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>12 670 699</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					<b>0</b>
Förändring av reparationsfond					<b>0</b>
Årets resultat					<b>293 713</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>12 964 412</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-605 836
Årets resultat	293 713
<i>Summa</i>	<i>-312 123</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reparationsfond	127 263
Balanseras i ny räkning	-439 386
<i>Summa</i>	<i>-312 123</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

✍

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 752 708	1 744 286
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 752 708</b>	<b>1 744 286</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-812 294	-1 605 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-441 088	-408 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 253 382</b>	<b>-2 013 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 326</b>	<b>-269 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 575	45 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 188	-254 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 613</b>	<b>-208 878</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>293 713</b>	<b>-478 573</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>293 713</b>	<b>-478 573</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>293 713</b>	<b>-478 573</b>

65

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	15 859 998	16 301 086
Mark		4 605 017	4 605 017
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 465 015</i>	<i>20 906 103</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 465 015</b>	<b>20 906 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 286	102 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 783	22 205
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>28 069</i>	<i>125 012</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 182 355	1 988 990
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 182 355</i>	<i>1 988 990</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 210 424</b>	<b>2 114 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 675 439</b>	<b>23 020 105</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 067 337	11 067 337
Upplåtelseavgifter	970 315	970 315
Fond för yttre underhåll	5 1 238 883	1 111 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>13 276 535</i>	<i>13 149 003</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-605 836	269
Årets resultat	293 713	-478 573
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-312 123</i>	<i>-478 304</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 964 412</b>	<b>12 670 699</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 9 420 000	9 920 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 420 000</b>	<b>9 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	93 874	133 963
Övriga skulder	44 199	29 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 954	266 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>291 027</b>	<b>429 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 675 439</b>	<b>23 020 105</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.  
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
K2-regelverket har tillämpats.

#### Avskrivningar

Byggnad 2 %.

Not 2	Intäkter	2016	2015
	Avgifter	927 830	929 915
	Hyra lokaler	749 458	738 951
	Hyra parkeringsplatse	37 800	37 800
	Bredband	37 620	37 620
		<b>1 752 708</b>	<b>1 744 286</b>

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Elektricitet	25 016	24 222
	Fjärrvärme	325 347	302 859
	Vatten	24 882	30 109
	Sophämtning	16 842	17 777
	Städning	54 721	52 639
	Fastighetsskötsel	44 684	75 017
	Snöröjning	12 522	11 375
	Reparationer och underhåll	71 756	819 209
	Förbrukningsmaterial	5 905	46 275
	Fastighetsskatt	80 652	79 827
	Representation	22 122	14 082
	Com Hem	38 710	40 187
	Fastighetsförsäkring	37 160	37 271
	Ekonomisk förvaltning	30 058	30 178
	Revision	18 431	16 732
	Bankkostnader	1 744	132
	Föreningsavgifter	0	6 195
	Övriga förvaltningskostnader	1 741	1 770
		<b>812 293</b>	<b>1 605 856</b>

AA

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	20 406 219	19 657 449
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	748 770
	Utgående anskaffningsvärden	20 406 219	20 406 219
	Ingående avskrivningar	-4 105 133	-3 697 008
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-441 088	-408 125
	Utgående avskrivningar	-4 546 221	-4 105 133
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 859 998</b>	<b>16 301 086</b>
	Taxeringsvärden	41 456 000	42 421 000

<b>Not 5</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående balans	1 111 351	984 088
	Avsättning	127 263	127 263
		<b>1 238 614</b>	<b>1 111 351</b>

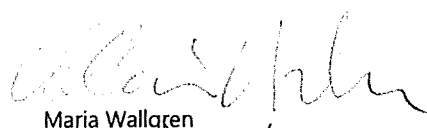
<b>Not 6</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Swedbank hypotek	2 710 000	3 500 000
	Swedbank hypotek	3 500 000	3 210 000
	Swedbank hypotek	3 210 000	3 210 000
		<b>9 420 000</b>	<b>9 920 000</b>

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 8 220 000 kr.

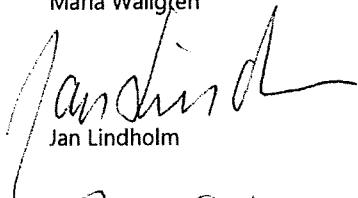
Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	9 920 000 9 920 000	9 920 000 9 920 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 920 000</b>	<b>9 920 000</b>

UNDERSKRIFTER

Solna 2/5-17



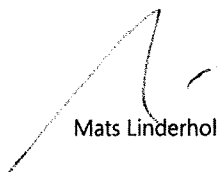
Maria Wallgren



Jan Lindholm



Rebecca Nordenstam

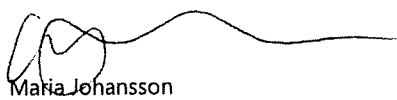


Mats Linderholm

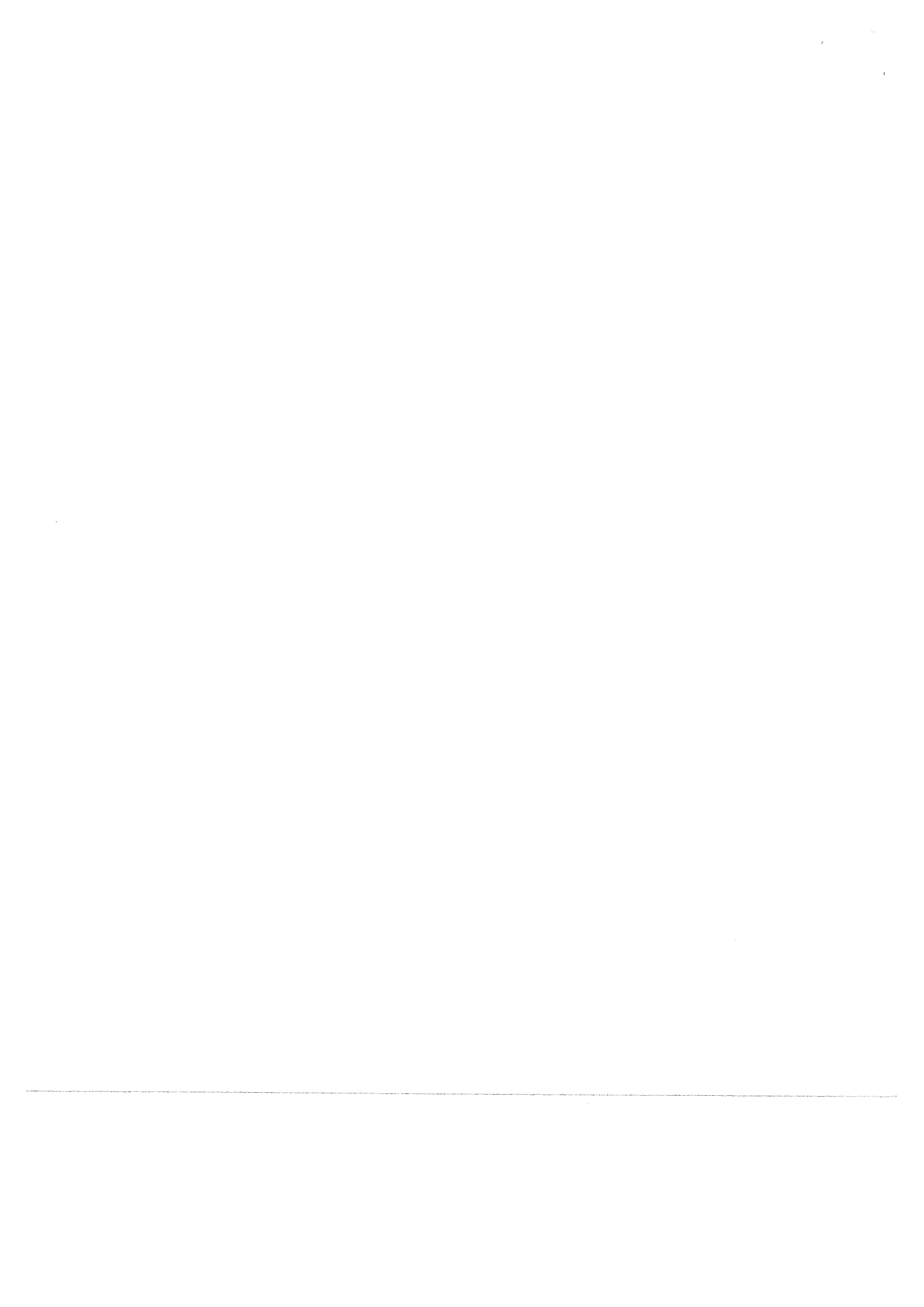


Simon Blom

Min revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2017



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



## MOTION

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Kronan 1&2 i Råsunda år 2017.

### **Motion angående "NYTT ANDELSTAL AVSEENDE LÄGENHET Råstavägen 2A VÅNING 1 (ändrad yta 132 kvm till 157 kvm)"**

#### **BAKGRUND**

Då lägenheten Råstavägen 2A våning 1 var föremål till försäljning i februari månad 2017 har i annonsen uppgivits att lägenhetsytan är 157 kvm och att månadshyran är 5170 Kr/månad inkl Bredbandsavgiften på 165 Kr.

Andra lägenheter i föreningen med motsvarande läge och med samma kvadratmeteryta har en månadsavgift på 6118 Kr/månad inkl Bredbandsavgiften.

Vad vi förstår är den låga månadsavgiften satt då lägenheten innehade en registrerad yta på 132 kvm. Ytterligare yta om 25 kvm har sedan dess påförts lägenheten vid en ommätning inför försäljning.

Någon avgiftshöjning har vid detta tillfälle inte gjorts trots den tillkommande ytan på 25 kvm. Som anges i annonsen anges den ursprungliga avgiften, 5170 Kr/mån, då lägenheten har ytterligare yta 25 kvm (157 kvm).

I en bostadsrättsförening ska likställighetsprincipen gälla, dvs likvärdiga lägenheter ska betala samma årsavgift/månadsavgift. Någon ändring av ursprungliga andelstalen som reglerar insatsen behöver inte göras utan endast det andelstal som reglerar månads- / årsavgiften för lägenhet Råstavägen 2A våning 1. Några ommätningar av ytor för övriga lägenheter behöver inte göras.

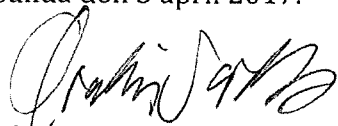
Mot denna bakgrund av likställighetsprincipen yrkar på nedstående beslut vid den ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2017.

#### **YRKANDE**


Därför yrkas att stämman beslutar

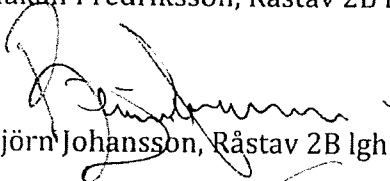
- Att månadsavgiften för lgh Råstavägen 2A våning 1 (157 kvm) ändras till 6118 Kr inkl. bredbandsavgift f.o.m. den 1 juli 2017.
- Att andelstalet som reglerar månads-/årsavgiften för lgh Råstavägen 2A våning 1 (157 kvm) ändras så att det överensstämmer med den nya månadsavgiften enligt ovan.


Råsunda den 3 april 2017.





Joachim Seidlitz, Råstav 2A våning 3 (132 kvm 5170 Kr/mån)

  
Håkan Fredriksson, Råstav 2B lgh 1101 (157 kvm 6118 Kr/mån)

  
Björn Johansson, Råstav 2B lgh 1201 (157 kvm 6118 Kr/mån)

  
Ulf Silén, Råstav. 2B lgh 1301 (103<sup>103</sup> kvm 4520 Kr/mån)

  
Erik Freimuth, Råstav 4A lgh 1201 (130 kvm 5094 Kr/mån)

  
Marko Wallgren, Råstav 4B lgh 1001 (65 kvm 2630 Kr/mån)

Solna den 5:e maj 2017

## Styrelsens yttrande över motion till årsstämman i Brf Kronan i Råsunda, daterad 3 april 2015

---

Håkan Fredriksson, Erik Freimuth, Ulf Sillén, Björn Johansson, Joachim Seidlitz och Maria Wallgren (Maria har sedermera informerat styrelsen att hon inte längre står bakom motionen) har inkommit med en motion (se bilaga) om höjning av avgiften för den bostadsrätt som för tillfället ägs av Erik och Rebecca Nordenstam, då den inför försäljning, efter uppmätning med de mätregler som gäller idag, uppmätts till 157 kvm istället för de antagna 132 kvm. Gruppen inbjöds till styrelsemötet den 26 april för att ges möjlighet att utveckla och förklara sina synpunkter. Håkan, Björn och Joachim deltog.

Enligt 5 § i föreningens stadgar fördelas avgiften uttryckligen efter bostadsrätternas respektive insatser och inte deras storlek. För en justering av årsavgiften som inte är direkt kopplad till insatsen, krävs således en stadgeändring där föreningens stadgar ändras så att årsavgiftens storlek sätts i relation till storleken på respektive lägenhet, snarare än till insatsen. En stadgeändring fordrar ett beslut på två efter varandra följande stämmor, med minst 3/4 majoritet på den senare stämman. Något förslag till stadgeändring omfattas inte av motionen, **varför motionen som den är formulerad inte kan tas upp till omröstning.**

Det är styrelsens uppfattning att den s.k. likabehandlingsprincipen i förevarande fall leder till att förändring av avgift för en enskild lägenhet inte kan beslutas utan att alla föreningens lägenheter mäts på nytt enligt nya och uniformt tillämpade mätregler och att föreningen därefter fattar beslut enligt ovan om att ändra föreningens stadgar med erforderlig majoritet. Tillämpliga mätregler leder ofta till att äldre lägenheter får en större area än enligt äldre mätningar, vilket sannolikt skulle leda till att ett antal av föreningens lägenheter i samband med en eventuell ommätning skulle få en förändrad yta jämfört med det nuvarande antagna kvadratmeterantalet.

Även om motionen inte kan tas upp till omröstning på stämman, avser styrelsen ändå att lämna ytterligare information i frågan och ser gärna en diskussion bland föreningens medlemmar. Frågan är av stor principiell vikt och kan enligt styrelsens syn få långtgående konsekvenser för såväl enskilda medlemmars som föreningens ekonomi, men även inverka på hur vi i föreningen förhåller oss till varandra och vårt boende i olika avseenden.

Styrelsen vill därför avslutningsvis understryka vikten av att föreningens medlemmar närvarar på årets stämma, antingen personligen eller genom ombud. Fullmakt bifogas kallelsen.

Brf Kronan i Råsunda

---

Styrelsen

