

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kronobergsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Kronobergsparken registrerades 2011-08-17. Detta skedde genom omregistrering av Bostadsföreningen Kronobergsparken u.p.a, som registrerades 1920-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-08-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rolf Asarnej	Ledamot
William Blomqvist	Ledamot
Bo Sahlberg	Ledamot
Annika Tönurist	Ledamot

Kalle Mobeck Petersson	Suppleant
Malin Morgensterns	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Ivemark	Ordinarie Intern
Caroline Lindberg	Suppleant Intern

Valberedning

Amanda Eriksson
Katarina Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÄRDTORNET 5	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

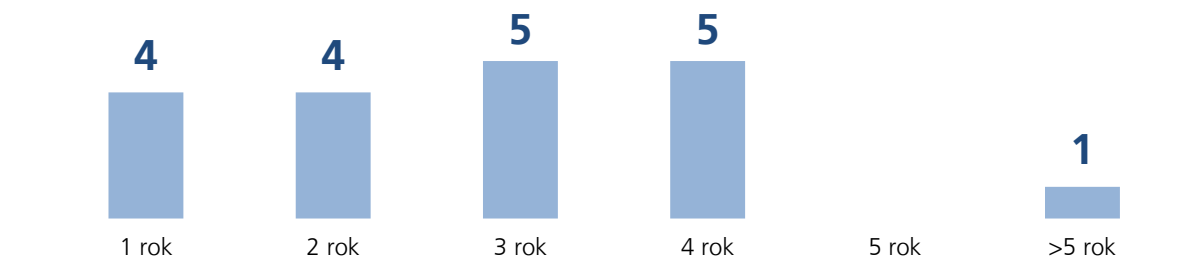
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 374 m², varav 1 374 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	Ventexpert
Stamspolning, Slamsugning	2018	GR Avloppsrensning
Renovering av golven i gathusets trapphus, 1tr - 4tr	2016	VE Stenentreprenader
Omläggning av taket på gårdshuset, Komplettering av taket på gathuset	2016	DO Byggnadsplåtslageri
Lagning av putsskador	2016	DO Byggnadsplåtslageri
Målning av entréparti och dörrar	2014	Delér
Målning av fönster mot gatan	2014	Delér
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	Elon Solna (Miele)
Lagning av golv barnvagnsförråd	2014	Nils Sandell Bygg
Putsning av entré mot gården	2014	Nils Sandell Bygg
Nytt lås och brytskydd,entrédörren	2014	Kungslås
Renovering av fönster mot gården	2013	Tumba Glas
Kompletterande belysning på gården	2012	Palmgren & Larsson
Rensning av avloppsbrunnar på gården	2012	GR Avloppsrensning
Stamspolning	2012	GR Avloppsrensning
Nya radiatorventiler och termostater	2010	Optimal Energi
Byte av undercentral, fjärrvärme	2010	Fortum
Gårdsrenovering inkl. nytt cykelförråd	2010	KMG Byggtreprenader
Justering av värmesystem	2010	Optimal Energi
Energibesiktning	2010	Ecomaniet
Förråd gården	2009	Barnvagnsförråd. Klas Ragnell
Renovering av muren på gården	2009 - 2010	Klas Ragnell & Norrorts Fasad
Ommålning tak	2009	Märsta Plåt & Bygg, gårdshuset.
Hemsida	2008	BRFNET www.kronobergsparken.se
Garantibesiktning fönsterrenovering	2008	Målerikonstult Eije Egarp
Nya balkonger mot gården	2008	Fästeb
OVK	2008 - 2009	JG Ventilation
Ommålning tak, gathuset	2007	Renovator
Nyinstallation hiss	2006	Ny hissmaskin. Hissen
Ny tvättmaskin	2006	Miele
Renovering av balkonger mot gatan	2005	Målning
Ställdon blandningsventil	2004	RB Rörteknik
Fönsterrenovering, gathuset	2004	Kumlins
Rörstambyte	2001	Stam 1,2,3,5,6,8. Silverträdet AB
Omläggning av tak	1996 - 1997	Gathuset. Birka plåt
Elstambyte	1993	Nya elstigare. Furusunds El
Omputsning av fasad	1987	Gathus, yta under vildvin 1995
Rörstambyte	1979	Stam 4,7,9,10. Södermalms Rör
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sotning av eldstäder	2019	Gat-och gårdshus
Installation av säkerhetsdörrar	2019	Gat-och gårdshus
Renovering av trapphusen	2019	Gat-och gårdshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trappstädning	Futura Service
Service av hiss	Hissen
Skottning av tak	DO Byggnadsplåtslageri
El/Värme	Ellevio/Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
Vatten	Stockholm Vatten
Återvinning - Tidningar	SUEZ Recycling AB
Hemsida	BrfNet
Digital access	Com Hem/AllTele
Försäkring	Protector/Anticimex/Söderberg & Partners Insurance Consulting

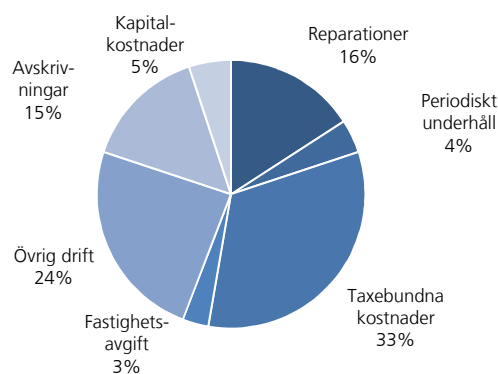
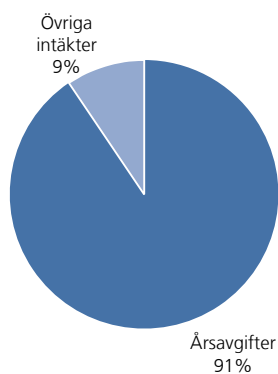
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	589 163	307 538
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	937 941	902 617
Finansiella intäkter	73	49
Minskning kortfristiga fordringar	0	862
Kapitaltillskott	0	-97 372
Ökning av långfristiga skulder	0	295 515
	938 014	1 101 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	630 043	663 080
Finansiella kostnader	39 248	40 689
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-97 372
Ökning av kortfristiga fordringar	4 550	0
Minskning av kortfristiga skulder	81 847	213 649
	755 688	820 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	771 489	589 163
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	182 326	281 625

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	618	618	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 833	2 833	2 618	2 631
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	140	135	138	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	29	68
Soliditet (%)	16	13	14	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	152	83	-930	228
Nettoomsättning (tkr)	854	853	853	855

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 374 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	168 948	0	0	168 948
Upplåtelseavgifter	450 000	0	0	450 000
Fond för yttre underhåll	758 562	244 244	0	514 318
S:a bundet eget kapital	1 377 510	244 244	0	1 133 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-745 667	-244 244	82 503	-583 926
Årets resultat	152 328	152 328	-82 503	82 502
S:a ansamlad förlust	-593 339	-91 916	0	-501 423
S:a eget kapital	784 171	152 328	0	631 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 328
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-501 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 244
summa balanserat resultat	-593 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-593 339
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	853 814	852 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 127	50 032
Summa rörelseintäkter		937 941	902 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-574 207	-485 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 836	-177 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-116 395	-116 395
Summa rörelsekostnader		-746 438	-779 474
RÖRELSERESULTAT		191 503	123 142
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 248	-40 689
Summa finansiella poster		-39 175	-40 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 328	82 502
ÅRETS RESULTAT		152 328	82 502

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 4 081 305	4 186 967
Maskiner	Not 8 7 155	17 888
Summa materiella anläggningstillgångar	4 088 460	4 204 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 088 460	4 204 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 788 402	601 526
Summa kortfristiga fordringar	788 402	601 526
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1	1
Summa kassa och bank	1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	788 402	601 526
SUMMA TILLGÅNGAR	4 876 862	4 806 381

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		618 948	618 948
Fond för yttre underhåll	Not 10	758 562	514 318
Summa bundet eget kapital		1 377 510	1 133 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-745 667	-583 926
Årets resultat		152 328	82 502
Summa fritt eget kapital		-593 339	-501 423
SUMMA EGET KAPITAL		784 171	631 843
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 892 691	3 892 691
Summa långfristiga skulder		3 892 691	3 892 691
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		47 772	120 707
Skatteskulder		444	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	151 784	161 114
Summa kortfristiga skulder		200 000	281 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 876 862	4 806 381

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	90 - 25 år	90 - 25 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Stambyte	66 år	66 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	849 256	849 256
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	3 321
Öresutjämning	8	8
	853 814	852 585

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	84 127	47 450
Övriga intäkter	0	2 582
	84 127	50 032

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	Städning entreprenad	46 488	45 500
	Städning enligt beställning	0	1 460
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	10 625
	Hissbesiktning	1 771	5 504
	Gård	0	3 031
	Serviceavtal	2 826	4 039
	Förbrukningsmateriel	314	706
	Fordon	0	501
		68 899	77 616
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 826	21 661
	Entré/trapphus	0	1 522
	VVS	30 530	4 176
	Värmeanläggning/undercentral	1 450	1 475
	Hiss	4 025	6 800
	Tak	70 000	10 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	790
	Vattenskada	462	31 265
		125 293	77 689
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	31 000	0
		31 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 755	18 912
	Värme	191 837	185 828
	Vatten	24 546	23 418
	Sophämtning/renhållning	19 878	18 814
	Grovsopor	0	3 000
		258 016	249 972
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 980	27 459
	Kabel-TV	5 257	5 160
	Bredband	28 359	22 548
		65 596	55 167
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 403	24 985
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	574 207	485 429
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 306	3 056
	Juridiska åtgärder	0	111 096
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	1 084	0
	Styrelseomkostnader	2 550	5 100
	Förvaltningsarvode	42 875	41 318
	Administration	1 420	2 982
	Konsultarvode	0	9 928
	Tidningar facklitteratur	351	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 250	4 170
		55 836	177 651

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	12 000	12 000
	Förbättringar	93 662	93 662
	Maskiner	10 733	10 733
		116 395	116 395
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 476 262	5 573 634
	Nyanskaffningar	0	-97 372
	Utgående anskaffningsvärde	5 476 262	5 476 262
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 289 295	-1 183 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-105 662	-105 662
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 394 957	-1 289 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 081 305	4 186 967
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		35 400 000	35 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
		35 400 000	35 400 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 663	53 663
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 663	53 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 775	-25 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 732	-10 732
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 507	-35 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 156	17 888
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	12 363	12 363
	Klientmedel hos SBC	771 489	589 163
	Fordringar	4 550	0
		788 402	601 526

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	514 318	1 359 949
	Reservering enligt stadgar	244 244	244 244
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 089 875
	Vid årets slut	758 562	514 318

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,200 %	900 000	900 000	2019-09-28
	SEB	1,030 %	885 909	885 909	2020-12-28
	SEB	1,070 %	1 000 000	1 000 000	2019-12-28
	SEB	1,210 %	806 782	806 782	2019-02-28
	SEB	1,220 %	300 000	300 000	2019-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		3 892 691	3 892 691	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 892 691	3 892 691	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 892 691 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 672 000	3 672 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 671	1 151
	Avgifter och hyror	150 113	159 963
		151 784	161 114

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av trapphusen i gat- och gårdshus planeras, innebärande installation av säkerhetsdörrar och målning.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2/4 2019



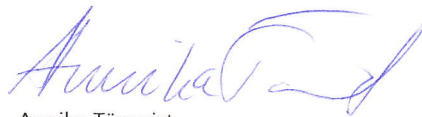
Rolf Asarnej
Ledamot



William Blomqvist
Ledamot



Bo Sahlberg
Ledamot



Annika Tönurist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2019



Håkan Ivemark
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kronobergsparken

Organisationsnummer 702001-2071

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kronobergsparken för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

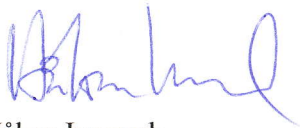
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2018,



Håkan Ivemark
Intern revisor