

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Krönet med säte i Gävle (org.nr 785000-1582) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stigslund 43:3, byggd år 1959 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
90	lägenheter (bostadsrätt)	5 427
6	garage	
66	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 maj. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt ett andra beslut om att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 90 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Charles Grönblad	ordförande
Monika Green	vice ordförande
Henrik Johansson	sekreterare
Carina Sediwy	ledamot
Leif Åhlén	ledamot
Magnus Lindberg	styrelsesuppleant
Monica Broman	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Green, Leif Åhlén samt suppleanten Monica Broman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Charles Grönblad, Magnus Malmgren och Monika Green, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Gunilla Söderquist med Inger Larsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd och anställda

Föreningens vicevärd har varit Magnus Malmgren.
Magnus Malmgren är även anställd som vaktmästare och fastighetsskötare.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 219 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Styrelsen har besiktigt fastigheten löpande under året.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	Kodlås entrédörrar Utbyte tvättmaskiner Takrenovering Grund- och isoleringsarbeten
2015	Upprustning av föreningens samlingslokal Renovering av stammar för inkommande vatten i kök och badrum
2016	Byte vattenmätare Ny tvättmaskin till hus 16
2017	Köp av marken från Gävle Kommun Ny torktumlare
2018	Stängt sopnedkast samt renovering av båda soprummen Relining dagvattenledning, 1 av 4st (hus 16) Avfuktare hus 16 tvättstuga
2019	Utbyte 1 tvättmaskin Byte dörrstängare automatik Furumovägen 18 Utbyten av armaturer

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Omputsning grund båda husen
2021-2023	Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder/investeringar de närmaste åren.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 153 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 562 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 90 medlemslägenheter har under året 14 överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 12 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 247	3 238	3 241	3 147	3 111
Rörelseresultat i tkr	414	329	767	525	571
Resultat efter finansiella poster i tkr	127	39	492	341	387
Balansomslutning i tkr	19 422	19 646	19 803	10 706	10 382
Soliditet %	6,7	6,01	5,77	6,07	2,97
Årsavgift/kvm* i kr	562	562	562	540	540
Driftskostnad/kvm i kr	322	303	302	318	319
Räntekostnad/kvm i kr	53	53	51	34	34
Bankskuld/kvm i kr	3 185	3 249	3 275	1 699	1 724

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	373 200	0	516 024	252 766	39 415
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	39 415	-39 415
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			219 000	-219 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-318 930	318 930	0
Årets resultat					126 607
Belopp vid årets utgång	373 200	0	416 094	392 111	126 607

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	392 111
Årets resultat	126 607
Summa	518 718

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-156 902
Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	219 000
Balanserat resultat	456 620
Summa	518 718

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 478 192 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar resultat och ekonomisk ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 246 546	3 243 679
Summa rörelseintäkter		3 246 546	3 243 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 745 359	-1 644 940
Övriga externa kostnader	Not 4	-162 005	-159 045
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 902	-318 930
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-565 753	-584 405
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-202 088	-207 480
Summa rörelsekostnader		-2 832 108	-2 914 799
Rörelseresultat		414 438	328 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		264	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 095	-289 680
Summa finansiella poster		-287 831	-289 466
Årets resultat		126 607	39 415

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 055 640	18 257 729
Summa materiella anläggningstillgångar		18 055 640	18 257 729
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	26 425	26 425
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 425	26 425
Summa anläggningstillgångar		18 082 065	18 284 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 323	7 271
Avräkningskonto HSB		1 141 655	1 188 454
Aktuell skattefordran	Not 10	0	3 282
Övriga kortfristiga fordringar		6 312	5 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	84 692	79 395
Summa kortfristiga fordringar		1 234 982	1 283 801
Bank	Not 12	104 968	78 124
Summa kassa och bank		104 968	78 124
Summa omsättningstillgångar		1 339 949	1 361 925
Summa tillgångar		19 422 015	19 646 078

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	373 200	373 200
Fond för yttre underhåll	416 094	516 024
Summa bundet eget kapital	789 294	889 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	392 111	252 766
Årets resultat	126 607	39 415
Summa fritt eget kapital	518 718	292 181

Summa eget kapital

Not 13	1 308 012	1 181 405
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 873 941	13 682 291
Summa långfristiga skulder		11 873 941	13 682 291

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 411 420	3 948 154
Medlemmarnas inre fond	Not 15	192 204	183 585
Leverantörsskulder		134 234	121 271
Aktuell skatteskuld	Not 16	10 247	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	106 948	104 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	385 008	424 965
Summa kortfristiga skulder		6 240 062	4 782 382

Summa skulder

18 114 003	18 464 673
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

19 422 015	19 646 078
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket opverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 050 904	3 050 904
	Hysesintäkt garage och bilplatser	86 628	87 728
	Hysesintäkt övrigt	600	2 100
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	85 440	85 440
	Avsatt till inre fond	-9 996	-9 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 519	20 475
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 451	7 029
		3 246 546	3 243 679
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-195 430	-143 326
	Ventilationsrensning	-39 434	-2 482
	El	-116 527	-103 872
	Uppvärmning	-617 580	-603 096
	Vatten	-146 804	-145 954
	Renhållning	-112 391	-127 026
	TV, bredband, iptelefoni	-102 516	-100 329
	Obligatoriska besiktningar	0	-17 500
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 531	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-93 429	-78 004
	Försäkringar	-77 504	-74 829
	Fastighetsskatt	-126 990	-113 340
	Övriga driftskostnader	-112 222	-135 182
		-1 745 359	-1 644 940
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-121 944	-117 780
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 763	-22 944
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 842	-10 717
	Förbrukningsinventarier	-5 456	-7 604
		-162 005	-159 045
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, dörrstängarautomatik, tvättmaskin, byte armaturer	-156 902	-318 930
		-156 902	-318 930
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-46 000	-51 000
	Löner för anställda	-260 023	-256 731
	Vicevärdsarvode	-46 000	-42 000
	Övriga arvoden	-6 000	-12 200
	Övriga personalkostnader	-860	-3 917
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-113 541	-126 284
	Uttagsskatt	-88 330	-87 273
		-565 753	-584 405
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-202 088	-207 480
		-202 088	-207 480

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 344 320	16 344 320
Ingående anskaffningsvärde mark	9 331 135	9 331 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 675 455	25 675 455

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 417 726	-7 210 247
Årets avskrivningar byggnader	-202 088	-207 480
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 619 815	-7 417 726

Utgående bokfört värde

18 055 640 18 257 729

Bokförda värden byggnader

8 724 505 8 926 594

Bokförda värden mark

9 331 135 9 331 135

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	36 000 000	12 800 000	48 800 000	37 000 000
Lokaler		53 000	253 000	306 000	234 000
		36 053 000	13 053 000	49 106 000	37 234 000

Not 9	Övriga finansiella anläggningstillgångar
-------	--

Egen bostadsrätt i Brf Krönet	26 425	26 425
	26 425	26 425

Not 10	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	3 282
	0	3 282

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	32 768	31 629
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 260	25 626
Förutbetald administration	20 496	10 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 168	11 978
	84 692	79 395

Not 12	Bank
--------	------

Handelsbanken	104 968	78 124
	104 968	78 124

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	373 200	0	516 024	252 766	39 415
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	39 415	-39 415
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan/stämmobeslut			219 000	-219 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll enl. stämmobeslut			-318 930	318 930	
Årets Resultat					126 607
Belopp vid årets utgång	373 200	0	416 094	392 111	126 607

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,81%	2020-03-30	3 640 000	80 000
Stadshypotek		1,32%	2021-09-30	1 042 291	10 772
Stadshypotek		1,71%	2022-03-01	9 000 000	0
Stadshypotek		1,50%	2020-03-04	900 000	0
Stadshypotek		1,09%	2023-09-30	1 888 062	45 640
Stadshypotek		1,60%	2020-02-06	815 008	8 672
				17 285 361	145 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 873 941
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	580 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 559 941

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	18 196 000	18 196 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 196 000	18 196 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	183 585	174 605
Avsättning	9 996	9 996
Uttag	-1 377	-1 016
	192 204	183 585

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 247	0
	10 247	0

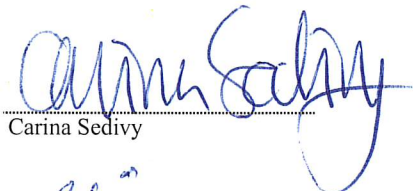
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

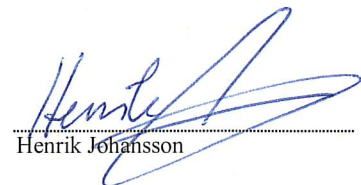
Mervärdeskatt	88 330	87 273
Personalens källskatt	6 639	6 488
Arbetsgivaravgifter	8 033	7 750
Övriga kortfristiga skulder	3 946	2 896
	106 948	104 407

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	23 128	24 802
Upplupna sociala avgifter	10 938	11 465
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 619	121 569
Upplupna räntekostnader	15 020	14 978
Förutbetalda årsavgifter och hyror	243 303	247 099
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	5 052
	385 008	424 965

27,4 2020


Charles Grönblad


Carina Sedivy


Henrik Johansson


Monika Green


Leif Ahlén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07


Gunilla Söderqvist
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Krönet

Undertecknad, som utsetts till revisor i Brf Krönet Gävle, får efter verkställd granskning avge följande revisionsberättelse.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag granskat styrelsens förvaltningsberättelse, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Jag har granskat föreningens bokföring, avstämt banktillgodohavanden och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

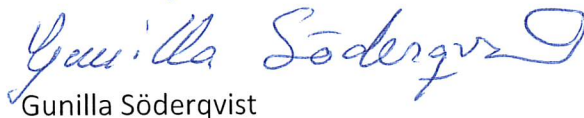
Då det under revisionen inte framkommit någon anledning till anmärkning beträffande årets redovisning eller förvaltningen föreslår jag

att resultat- och balansräkningen per 2019-12-31 med omslutning av 19 422 015 kronor fastställs

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret samt

att årets överskott, 126 607 kronor, disponeras enligt styrelsens förslag.

Gävle den 7/5 2020



Gunilla Söderqvist

Av föreningen utsedd revisor