

Årsredovisning

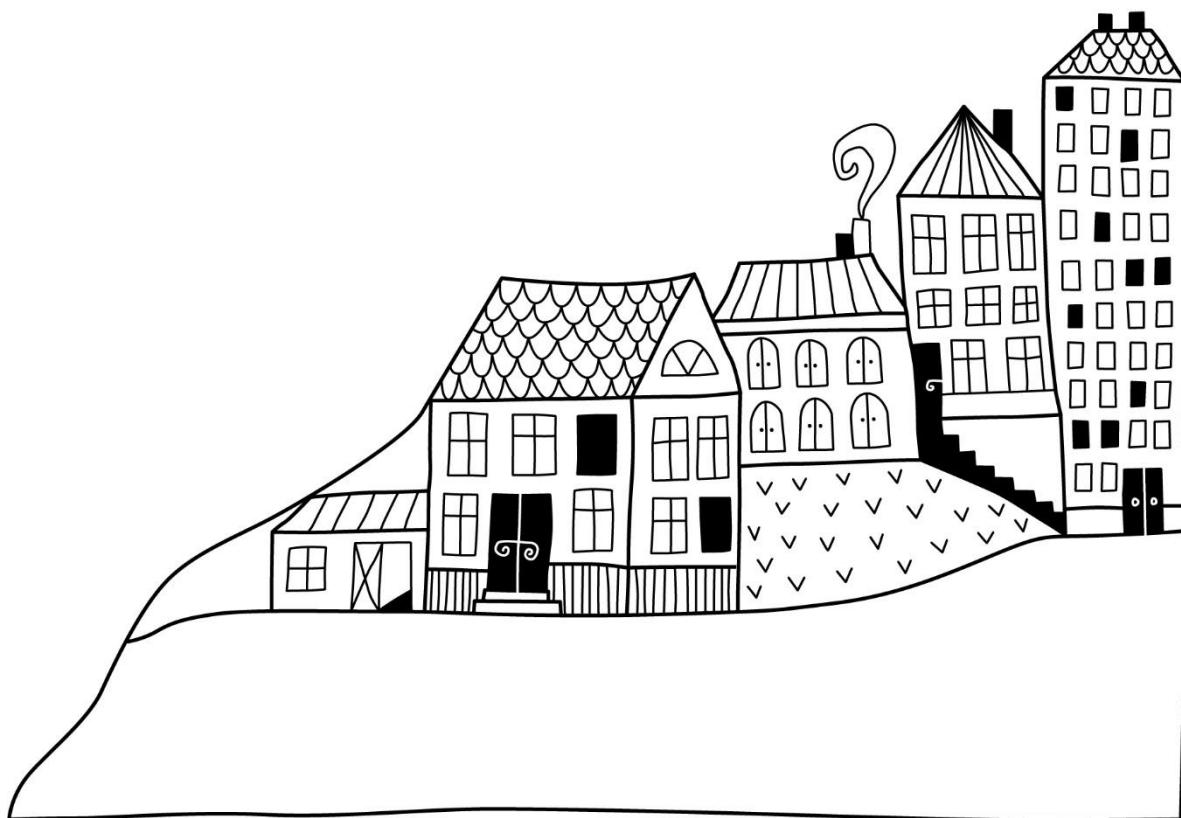
2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Kronparken
Org nr: 716422-6313



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kronparken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-19.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245 % till 314 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 027 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 624 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronåsen 5:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 120 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Ulleråkersvägen och Ewa Lagervalls väg i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Bolander & Co. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
1	3	41	42	31	2	120

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
25	87

Total bostadsarea 9 488 m²

Total lokalarea 338 m²

Årets taxeringsvärde 119 074 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 119 074 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 629 844 och planerat underhåll för 224 881. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2016 och visar på ett underhållsbehov på 902 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte mangel	22
Stamspolning	112
OVK	91

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn-Erik Erlandson	Ordförande	2019
Emil Wikström	Sekreterare	2019
John Lööf Green	Ledamot	2019
Serhat Kaplan	Ledamot	2019
Salvador Pay Ortiz	Ledamot	2019
Gustav Sköld	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ladislav Bardos	Suppleant
Frida Antesson	Suppleant
Emilie Lidström	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Björn Erik Tapper	Förtroendevald revisor	Stämman
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Utsedd av
Suvad Muratovic (sammankallande)
Anders Tegerman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 163 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Efter möte med Riksbyggens ekonom om föreningens ekonomiska situation har styrelsen beslutat om att sänka avgifterna samt även ha en avgiftsfri månad under 2017. Sänkningens storlek har varierat beroende av varje lägenhets kapitaltillskott och andelstal. Årsavgiften ändrades 2017-08-01 och avgiften för juli var avgiftsfri.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 254	7 388	8 693	8 687	8 683
Resultat efter finansiella poster	597	805	2 406	857	1 066
Årets resultat	597	805	2 406	857	1 066
Soliditet %	23	21	20	18	17
Likviditet %	314	245	219	126	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	751	889	889	889
Lån, kr/m ²	7 875	7 976	8 080	8 183	8 167

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 930 369	0	2 964 354	5 697 413	805 190
Disposition enl. årsstämmobeslut				805 190	-805 190
Reservering underhållsfond			1 230 000	-1 230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-224 881	224 881	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	24 446	1 238 054			
Årets resultat					597 053
Vid årets slut	11 954 815	1 238 054	3 969 473	5 497 484	597 053

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 502 603
Årets resultat	597 053
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 881
Summa	6 094 538

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	6 094 538

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 253 929	7 387 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 520	185 929
Summa rörelseintäkter		7 307 449	7 573 767
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 331 630	-4 397 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 066	-230 574
Personalkostnader	Not 6	-305 787	-257 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 027 305	-1 027 305
Summa rörelsekostnader		-5 915 788	-5 912 792
Rörelseresultat		1 391 661	1 660 975
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	55 683	27 370
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-850 316	-883 155
Summa finansiella poster		-794 608	-855 785
Resultat efter finansiella poster		597 053	805 190
Årets resultat		597 053	805 190

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 579 817	94 607 122
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 579 817	94 607 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		93 877 317	94 904 622
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 14	1 942	0
Summa Lager och pågående arbeten		1 942	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	17 337	17 819
Övriga fordringar	Not 16	63 606	42 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	236 940	229 547
Summa kortfristiga fordringar		317 883	290 181
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 099 613	6 203 901
Summa kassa och bank		8 099 613	6 203 901
Summa omsättningstillgångar		8 419 437	6 494 082
Summa tillgångar		102 296 754	101 398 703

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 192 869	11 930 369
Fond för yttre underhåll		3 969 473	2 964 354
Summa bundet eget kapital		17 162 342	14 894 723
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 497 484	5 697 413
Årets resultat		597 053	805 190
Summa fritt eget kapital		6 094 538	6 502 603
Summa eget kapital		23 256 880	21 397 326
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	76 357 374	77 349 902
Summa långfristiga skulder		76 357 374	77 349 902
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 018 528	1 018 528
Leverantörsskulder	Not 20	441 906	257 155
Övriga skulder	Not 21	102 703	103 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 119 364	1 272 369
Summa kortfristiga skulder		2 682 500	2 651 475
Summa eget kapital och skulder		102 296 754	101 398 703

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 992 737	7 126 970
Hyror, garage	108 167	108 948
Hyror, p-platser	154 296	155 175
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-822	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-449	-3 255
Summa nettoomsättning	7 253 929	7 387 838

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	20 624	16 352
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga sidointäkter	19 350	21 835
Återvunna fordringar	0	171
Övriga rörelseintäkter	13 367	147 210
Summa övriga rörelseintäkter	53 520	185 929

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-224 881	-410 855
Reparationer	-629 844	-379 439
Självrisk	0	-44 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 843	-167 225
Försäkringspremier	-108 278	-103 122
Kabel- och digital-TV	-332 521	-321 094
Återbäring från Riksbyggen	2 125	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 299
Obligatoriska besiktningar	-84 647	-70 085
Snö- och halkbekämpning	-14 103	-7 899
Förbrukningsinventarier	-11 241	-60 577
Vatten	-352 539	-337 766
Fastighetsel	-388 175	-349 435
Uppvärmning	-1 115 571	-1 310 306
Sophantering och återvinning	-219 811	-251 842
Förvaltningsarvode drift	-682 301	-581 425
Summa driftkostnader	-4 331 630	-4 397 269

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-163 288	-158 755
IT-kostnader	-5 188	-4 568
Arvode, yrkesrevisorer	-9 810	-9 096
Övriga förvaltningskostnader	-40 848	-16 813
Kreditupplysningar	-450	-417
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 132	-22 400
Kontorsmateriel	-1 490	-4 091
Telefon och porto	0	-733
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 868
Medlems- och föreningsavgifter	-8 925	-8 925
Bankkostnader	-2 225	-1 508
Övriga externa kostnader	-2 710	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-251 066	-230 574

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-104 000	-104 000
Sammanträdesarvoden	-36 600	-37 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-97 870	-4 410
Övriga kostnadsersättningar	-100	-58 000
Sociala kostnader	-67 217	-53 434
Summa personalkostnader	-305 787	-257 644

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 027 305	-1 027 305
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 027 305	-1 027 305

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	55 683	27 370
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	55 683	27 370

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-850 316	-883 150
Övriga räntekostnader	0	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-850 316	-883 155

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	115 315 012	115 315 012
Mark	7 298 280	7 298 280
	122 613 292	122 613 292
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 613 292	122 613 292

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-28 006 170	-26 978 865
	- 28 006 170	- 26 978 865

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-1 027 305	-1 027 305
	- 1 027 305	- 1 027 305

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 29 033 475	- 28 006 170
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	93 579 817	94 607 122
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	86 281 537	87 308 842
Mark	7 298 280	7 298 280

Taxeringsvärden

Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	1 074 000	1 074 000

Totalt taxeringsvärde

	119 074 000	119 074 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>81 506 000</i>	<i>81 506 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>37 568 000</i>	<i>37 568 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	155 030	155 030
	155 030	155 030
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 030	155 030
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-155 030	-155 030
	- 155 030	- 155 030
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-155 030	-155 030
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 155 030	- 155 030
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	297 500	297 500
Summa andra långfristiga fordringar	297 500	297 500

Not 14 Förskott till leverantörer

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Riksbyggen	1 942	1 942
Summa andra långfristiga fordringar	1 942	1 942

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 337	17 819
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 337	17 819

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	6 685	9 303
Skattekonto	56 921	31 570
Andra kortfristiga fordringar	0	1 942
Summa övriga fordringar	63 606	42 815

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 679	108 278
Förutbetald kabel-tv-avgift	81 369	80 447
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 892	40 822
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 940	229 547

Not 18 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	282 361	263 078
Transaktionskonto	7 817 252	5 940 823
Summa kassa och bank	8 099 613	6 203 901

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	77 375 902	78 368 430
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 018 528	-1 018 528
Långfristig skuld vid årets slut	76 357 374	77 349 902

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2017-06-01	4 899 821,00	-4 847 821,00	52 000,00	0,00
NORDEA	0,80%	2019-05-15	18 447 740,00	0,00	388 000,00	18 059 740,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2019-05-27	5 627 116,00	0,00	0,00	5 627 116,00
NORDEA	0,54%	2019-07-04	0,00	4 847 821,00	26 000,00	4 821 821,00
NORDEA	0,93%	2020-08-12	19 386 257,00	0,00	408 000,00	18 978 257,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2020-12-01	1 078 000,00	0,00	11 000,00	1 067 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2020-12-01	10 322 580,00	0,00	107 528,00	10 215 052,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2021-03-01	18 606 916,00	0,00	0,00	18 606 916,00
Summa			78 368 430,00	0,00	992 528,00	77 375 902,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 018 528 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 074 112 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 72 283 262 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	441 906	257 155
Summa leverantörsskulder	441 906	257 155

Not 21 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	8 936	8 936
Skuld sociala avgifter och skatter	3 992	3 992
Skulder för löneavdrag	89 775	0
Avräkning hyror och avgifter	0	720
Avräkning lön	0	89 775
Summa övriga skulder	102 703	103 423

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 931	41 255
Upplupna räntekostnader	75 672	72 811
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	172 715	6 124
Upplupna elkostnader	38 751	73 328
Upplupna vattenavgifter	26 215	48 233
Upplupna värmekostnader	147 588	301 568
Upplupna kostnader för renhållning	15 710	17 021
Upplupna revisionsarvoden	9 750	14 030
Upplupna styrelsearvoden	143 000	143 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 033	554 999
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 119 364	1 272 369

Not 23 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	107 156 000	107 156 000

Not 24 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Björn-Erik Erlandson

Emil Wikström

John Lööf Green

Serhat Kaplan

Salvador Pay Ortiz

Gustav Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

Björn Erik Tapper
Förtroendevald revisor

RB BRF Kronparken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kronparken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

