



HSB BRF KRONAN

ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 15:e maj 2018, kl. 19.00
Plats: Hägerstensåsens medborgarhus, Lionsalen
Räk- eller laxsmörgås, dryck samt kaffe och kaka serveras från kl. 18.30.

DAGORDNING

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balans- och resultaträkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för valberedning, revisor och styrelse
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorsuppleant
16. Val av representanter till distriktsstämman i HSB
17. Val av valberedning
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 - a) Behandling av inkomna motioner:
 - Inga motioner har inkommit.
 - b) Beslut om nya stadgar för bostadsrättsföreningen:
 - Förslag att i andra läsningen anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Vid föreningsstämma den 2018-03-21 beslutades enhälligt att i första läsningen anta förslaget till nya stadgar. Beslutet ska, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma (stadgarna hålls tillgängliga hos styrelsen och på föreningens webbplats).
19. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall förete i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

OBS! Ta med legitimation.

Stockholm 2018-04-27

Välkomna!



Org Nr: 716421-1018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Org.nr: 716421-1018

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'S' followed by a horizontal line.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm, organisationsnummer 716421-1018, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2017 till 31 december 2017. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen bildades den 10 februari 1989 och registrerades den 28 augusti 1989. Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Kamreraren 3 och 4 i Hägerstensåsen. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och registreringsverket den 5 maj 1993.

Medlemsinformation

Samtliga 83 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt. Utöver HSB hade föreningen 122 medlemmar vid årets slut och 121 vid årets början. Under verksamhetsåret har 8 överlåtelser registrerats.

Lokaler

Föreningen har två lokaler. Den ena är förskolan som hyrs ut till Hägersten/Liljeholmen stadsdelsförvaltning. Inkomsten från denna lokal är viktig för föreningens ekonomi, då den står för ca 13% av föreningens totala nettointäkter 2017. Den andra lokalen hyrs ut till Telia Sonera Sverige AB, för teletrafik och står för 0,28%.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning.

Ordförande:	Per-Mikael Ekman
Vice ordförande:	Bengt Atterhem
Sekreterare:	Margareta Martinsson
Ledamöter:	Anette Christiernin Joakim Fahlén Annika Melakari Stefan Lindberg (utsedd av HSB)
Suppleanter:	Caroline Brunius Cecilia Öhrner

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Annika Melakari, Margareta Martinsson, Caroline Brunius och Cecilia Öhrner.

HSB utser 1 ordinarie ledamot och 1 suppleant.

2018-03-05

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Per-Mikael Ekman, Bengt Atterhem och Margareta Martinsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har Martin Lehto varit, vald av föreningen, samt BoRevision. Revisorsuppleant har Christer Werme varit.

Valberedning

Ella-Kari Norberg Åberg samt Titti Mazumdar har varit valberedning.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, varav 4 före ordinarie stämma och 7 efter ordinarie stämma.

Fastighetsförvaltning och Fastighetsskötsel

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Entreprenör för teknisk fastighetsskötsel har varit Driftia Förvaltning AB.

AB Hus & Villaträdgårdar har skött föreningens mark t o m den 30 juni. Fr o m den 1 juli tog Bredablick Förvaltning AB över skötseln.

HSB städ AB har skött städningen av våra gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstugor t o m den 31 mars. Städhuset AB tog över städningen den 1:a april.

Föreningen har sin fastighetsförsäkring i företaget Protector AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2017

- Avtalet med Kone Hissar, som skötte underhållet av föreningens hissar, har sagts upp och ett nytt avtal har tecknats med Stockholms Hiss- och Elteknik AB fr o m 1:a januari 2018.
- Ny upphandling angående städning av trapphus och tvättstugor har gjorts och styrelsen beslutade att anlita Städhuset AB.
- Övernattningslägenheten har möblerats och iordningsställts för uthyrning från och med våren 2017. Lägenheten bokas via föreningens hemsida.
- OVK gjordes av lägenheterna samt förskolan under hösten 2017. Uppdraget gick till VVS Analys AB som sedan tidigare sköter föreningens fläktar. Efter utförd OVK fattade styrelsen, efter rekommendation av VVS Analys AB, även beslut om rengöring samt injustering av föreningens fläktar. Det uppdraget gick också till VVS Analys AB.
- Avtalet med AB Hus & Villaträdgårdar, som har skött föreningens markområden, har sagts upp. Ett nytt avtal har tecknats med Bredablick Förvaltning AB fr o m 1:a juli 2017.
- Hyresavtalet med förskolan har setts över med hjälp av HSB Kommersiella Lokaler. På inrådan av dem, bibehålls avtalet i dess nuvarande form.

2018-03-05

- På grund av problem med vattensamlingar på förskolans gård har asfaltering gjorts av delar av förskolans gård. Uppdraget gick till Nicator AB.
- Föreningen har haft vår- och höststädning under verksamhetsåret. I samband med dessa anordnades grillning på gården.
- Styrelsen har inlett arbetet med att ändra föreningens stadgar. Huvudskälet till varför föreningen måste ändra stadgarna är att lagändringar trädde i kraft den 1 juli 2016 i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. De nya stadgarna ska förhoppningsvis bli mer lättbegripliga.

Upprustning av baksidan som ligger mot Dymlingsgränd

Upprustning av baksidan är planerad till 2018.

Avsättning till fond för inre underhåll

Ingen avsättning till fond för inre underhåll har förekommit.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen beslutade i november 2017 om fortsatt oförändrade avgifter för både lägenheter och garageplatser för 2018.

Under förutsättning att inget dramatiskt händer med ränteläget, bedömer styrelsen att årsavgifterna de närmaste åren kan behållas i det närmaste oförändrade.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (kkkr)	7244	7177	7180	7198	7326
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	1417	1230	-868	-302	946
Soliditet (%)	25	23	23	23	23



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 244 291
Rörelsekostnader	-	-4 983 487
Finansiella poster	-	-844 072
Årets resultat		1 416 731
Planerat underhåll	+	336 272
Avskrivningar	+	1 045 937
Årets sparande		2 798 940
Årets sparande per kvm total yta		426

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 432 991	2 105 000	4 782 392	2 207 007	1 229 654
Reservering till fond 2016			738 000	-738 000	
lanspråkstagande av fond 2016			-18 500	18 500	
Balanseras i ny räkning				1 229 654	-1 229 654
Årets resultat					1 416 731
Belopp vid årets slut	13 432 991	2 105 000	5 501 892	2 717 161	1 416 731



Årsredovisning



2018-03-05

Arsredovisning



2018-03-05

Förslag till resultatdisposition

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Stämman har att ta ställning till följande:

Fritt eget kapital, ingående balanserat resultat:	2 717 161
Årets resultat:	1 416 731
	4 133 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad:	-336 272
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget:	744 000
Nytt balanserat resultat:	<u>3 726 165</u>
	4 133 893

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning

3 726 165

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 244 291	7 176 606
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 672 747	-3 748 945
Övriga externa kostnader	Not 3	-100 053	-93 619
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-164 750	-154 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 937	-1 045 937
Summa rörelsekostnader		-4 983 487	-5 042 709
Rörelseresultat		2 260 804	2 133 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 155	2 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-846 227	-906 737
Summa finansiella poster		-844 072	-904 243
Årets resultat		1 416 731	1 229 654

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	95 312 144	96 358 081
	<u>95 312 144</u>	<u>96 358 081</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>95 312 644</u>	<u>96 358 581</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 100	2 416
Not 9	4 618 744	2 810 872
Not 10	<u>375 281</u>	<u>326 913</u>
	4 995 125	3 140 201

Kassa och bank

Not 11	28 281	34 467
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 023 406</u>	<u>3 174 667</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>100 336 050</u>	<u>99 533 248</u>
--------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 537 991

15 537 991

Yttre underhållsfond

5 501 892

4 782 392

21 039 88320 320 383*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 717 161

2 207 007

Årets resultat

1 416 731

1 229 654

4 133 8923 436 661

Summa eget kapital

25 173 77523 757 044**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

72 371 456

74 358 021

72 371 45674 358 021*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 028 653

0

Leverantörsskulder

376 508

254 952

Övriga skulder

Not 15

173 968

175 969

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 211 690

987 262

2 790 8191 418 183

Summa skulder

75 162 27575 776 204**Summa eget kapital och skulder****100 336 051****99 533 248**

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 416 731	1 229 654
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 937	1 045 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 462 668	2 275 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 333	-17 106
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	343 983	-21 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 745 319	2 236 561
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-957 912	-892 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-957 912	-892 540
Årets kassaflöde	1 787 407	1 344 021
Likvida medel vid årets början	2 695 304	1 351 283
Likvida medel vid årets slut	4 482 711	2 695 304

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,97 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 279 262 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 803 440	5 803 440
	Hyror	1 391 882	1 370 521
	Övriga intäkter	72 319	31 470
	Bruttoomsättning	<u>7 267 641</u>	<u>7 205 431</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-23 250	-28 825
	Hyresförluster	<u>-100</u>	<u>0</u>
		7 244 291	7 176 606
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	534 262	516 812
	Reparationer	274 376	581 874
	El	313 117	338 790
	Uppvärmning	622 323	683 840
	Vatten	186 322	170 949
	Sophämtning	147 798	147 710
	Fastighetsförsäkring	75 282	89 303
	Kabel-TV och bredband	96 078	94 240
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	181 605	177 704
	Förvaltningsarvoden	304 987	324 098
	Tomträttsavgäld	581 300	581 300
	Övriga driftkostnader	19 025	23 825
	Planerat underhåll	<u>336 272</u>	<u>18 500</u>
		3 672 747	3 748 945
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 803	7 818
	Administrationskostnader	46 832	51 652
	Extern revision	7 838	7 050
	Konsultkostnader	0	350
	Medlemsavgifter	<u>29 580</u>	<u>26 750</u>
		100 053	93 619
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	103 040	101 890
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	6 950	3 950
	Sociala avgifter	36 460	35 156
	Övriga personalkostnader	<u>11 300</u>	<u>6 212</u>
		164 750	154 208
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 668	951
	Ränteintäkter skattekonto	58	762
	Övriga ränteintäkter	<u>429</u>	<u>781</u>
		2 155	2 494
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>846 227</u>	<u>906 737</u>
		846 227	906 737

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Byggnader		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 689 741	103 689 741
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 689 741	103 689 741
	Ingående avskrivningar	-7 331 660	-6 285 723
	Årets avskrivningar	-1 045 937	-1 045 937
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 377 597	-7 331 660
	Utgående redovisat värde	95 312 144	96 358 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	646 000
	Summa taxeringsvärde	95 246 000	95 246 000
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	151 816	134 160
	Skattefordran	12 499	15 874
	Avräkningskonto HSB Stockholm	4 454 429	2 660 838
		4 618 744	2 810 872
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	375 281	326 913
		375 281	326 913
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter		2017-12-31		2016-12-31	
Not 11	Kassa och bank				
	Swedbank		28 281		34 467
			28 281		34 467
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter	resultat	
	Belopp vid årets ingång	13 432 991	2 105 000	4 782 392	2 207 007
	Resultatdisposition			719 500	510 154
	Årets resultat				-1 229 654
	Belopp vid årets slut	13 432 991	2 105 000	5 501 892	1 416 731
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	SBAB	10539412	1,26%	2020-09-16	16 525 000
	SBAB	10539439	0,91%	2019-05-20	14 954 227
	SBAB	10539447	0,99%	2018-06-11	9 844 966
	SBAB	10539463	0,99%	2018-06-11	4 500 321
	SBAB	10539471	1,12%	2020-01-21	10 847 756
	SBAB	10539498	0,64%	2018-06-15	16 727 839
				73 400 109	1 028 653
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				72 371 456
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				68 256 844
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			91 000 000	91 000 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			1 028 653	0
				1 028 653	0
Not 15	Övriga skulder				
	Depositioner			49 505	48 005
	Momsskuld			0	1 547
	Inre fond			91 451	93 750
	Källskatt			33 012	32 667
				173 968	175 969
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			701 057	718 475
	Övriga upplupna kostnader			510 633	268 787
				1 211 690	987 262

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 716421-1018

HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 26 april 2018

Anette Christiernin

Anette Christiernin

Annika Melakari

Annika Melakari

Bengt Atterhem

Bengt Atterhem

Joakim Fahlen

Joakim Fahlen

Margareta Martinsson

Margareta Martinsson

Per Ekman

Per Ekman

Stefan Lindberg

Vår revisionsberättelse har 2018-05-04 lämnats beträffande denna årsredovisning

Stefan Lindberg

Joakim Mattsson

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm, org.nr. 716421-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm för år 2017.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisorssed 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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, förfälskning, 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 tvivel 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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:

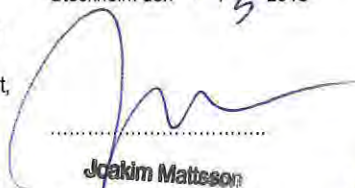
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 4/5 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor