



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: Onsdag den 8:e maj 2019, kl. 19.00
Plats: Hägerstensåsens medborgarhus, konf. rum: Hasseln
Räk- och laxsmörgås, dryck samt kaffe och kaka serveras från kl. 18.30. Årsredovisningen finns tillgänglig på föreningens hemsida den 24 april.

DAGORDNING

1. Stämman öppnas
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 - a) Behandling av inkomna motioner:
 - Inga motioner har inkommit.
25. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett valfritt biträde.

OBS! Ta med legitimation till föreningsstämman.

Stockholm 2018-04-18

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

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a flourish.

2019-02-25

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm, organisationsnummer 716421-1018, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2017 - 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 123 medlemmar vid årets slut och 122 vid årets början. Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser registrerats.

Lokaler

Föreningen har tre lokaler och dessa består av;

- 1) 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 2018.
- 2) lokal som hyrs ut till Telia Sonera Sverige AB för teletrafik och den står för 0,28 % av föreningens totala nettointäkter 2018.
- 3) föreningens övernattningslägenhet som står för 0,17 % av föreningens totala nettointäkter 2018.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie stämma den 15 maj 2018 haft följande sammansättning.

Ordförande:	Per-Mikael Ekman
Vice ordförande:	Bengt Atterhem
Sekreterare:	Annika Melakari
Ledamöter:	Anette Christiernin Joakim Fahlén Stefan Lindberg (utsedd av HSB)
Suppleanter:	Lars-Inge Larsson Thomas Kronberg Cecilia Öhrner

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för följande:

Per-Mikael Ekman, Bengt Atterhem, Anette Christiernin, Joakim Fahlén, Lars-Inge Larsson Thomas Kronberg och Cecilia Öhrner.

2019-02-25

HSB utser 1 ordinarie ledamot.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Ella-Kari Norberg Åberg och Titti Mazumdar samt Mona Wängborg har varit valberedning. Titti Mazumdar avgick på årsstämman 2018 varvid Mona Wängborg tillträdde.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, varav 5 före ordinarie stämma och 7 efter ordinarie stämma. Stämman antog nya stadgar på stämman 2018.

Fastighetsförvaltning och Fastighetsskötsel

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

Entreprenör för teknisk fastighetsskötsel har varit Driftia Förvaltning AB.

Föreningens fläktar sköts av företaget VVS-Analys AB.

Underhållet av föreningens hissar sköts av företaget Stockholms Hiss- och Elteknik AB.

Föreningens mark har sköts av Bredablick Förvaltning AB och entreprenör för snöröjning har varit Nicator AB.

Städhuset AB har skött städningen av våra gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstugor under året. Vårstädning av föreningens trapphus samt tvättstugor utfördes av Despo service AB.

Föreningen har sin fastighetsförsäkring i företaget Protector AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2018

- Upphandling avseende energideklARATION har gjorts och uppdraget gick till HSB Stockholm, energideklARATIONEN för våra fastigheter löper i en period om 10 år. Arbetet med föreningens energideklARATION skedde under hösten.
- Föreningens utomhusarmaturer på fasaderna samt pollarna på gården har bytts ut till moderna och mindre energikrävande lampor. I samband med detta arbete så installerades även rörelsevakter i tvättstugorna. Detta uppdrag utfördes av Driftia El.
- Föreningens vindsfönster har målats om och ruttna fönsterkarmar har även bytts ut.
- Stamspolning har utförts i fastigheterna under hösten, uppdraget gick till GR Avloppsrensning AB.
- Föreningen har haft vår- och höststädning samt en "öppet hus-kväll" (november) under verksamhetsåret. I samband med städningarna ordnades även korvgrillning på gården.

2019-02-25

- Styrelsen har ändrat föreningens stadgar, varvid en extra stämma skedde den 21 mars 2018. Huvudskälet till varför föreningen måste ändra stadgarna är lagändringarna som trädde i kraft den 1 juli 2016 i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisnings-lagen. De nya stadgarna ska förhoppningsvis bli mer lättbegripliga.
- Upprustning av baksidan vid 17 G och 17 H har gjorts. Uteplatserna har fräckats upp med nya murar och blomlådor i mursten. I samband med upprustningen så fick även uteplatserna nya buxbomsplanter i blomlådorna. Entreprenaden utfördes av Nicator AB.
- På förskolans gård har rutschkanan och plattform med tillhörande torn samt fundament tagits bort eftersom anläggningen ej längre var godkänd och tillhörande stomme var rutten. Arbetet utfördes av Nicator AB.
- Mindre elarbeten på förskolan har gjorts under året. Bland annat har ny utebelysning installerats. Besiktningsanmärkningar har åtgärdats inomhus, exempelvis så har frysen fått en ny tätninglist. Lampputtag, ljusrampslist, kodlås och dörrstängare även har bytts ut. Arbetet utfördes av Driftia El.

Upprustning av förskolan 2019

Förskolans gård kommer att rustas upp i samråd med förskolans personal. Arbetet kommer att ske under juli månad då förskolan är stängd. Golvmattor vid entréerna kommer att bytas ut och entréerna kommer även att målas.

Avsättning till fond för inre underhåll

Ingen avsättning till fond för inre underhåll har förekommit under året.

Arsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen beslutade i november 2018 om fortsatt oförändrade avgifter för både lägenheter och garageplatser för år 2019.

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

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	938	938	938	938	938
Totala Intäkter kr/kvm	1 099	1 103	1 092	1 093	1 096
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	341	426	349	272	197
Belåning, kr/kvm	10 864	11 172	11 318	11 454	11 581
Räntekänslighet	12%	13%	13%	13%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	616	508	568	549	552
Energikostnader kr/kvm	180	171	182	181	184

2019-02-25

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 218	7 244	7 177	7 180	7 198
Resultat efter finansiella poster	270	1 417	1 230	-868	-302
Soliditet	26%	25%	24%	23%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

2019-02-25

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		7 218 024
Rörelsekostnader	-	-6 307 790
Finansiella poster	-	-640 465
Årets resultat		269 769

Planerat underhåll	+	924 269
Avskrivningar	+	1 045 937
Årets sparande		2 239 975

Årets sparande per kvm total yta 341

Förändring eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 432 991	2 105 000	5 501 892	2 717 161	1 416 731
Reservering till fond 2018			842 000	-842 000	
Reservering till fond 2017			744 000	-744 000	
Ianspråkstagande av fond 2018			-924 269	924 269	
Ianspråkstagande av fond 2017			-336 272	336 272	
Balanseras i ny räkning				1 416 731	-1 416 731
Årets resultat					269 769
Belopp vid årets slut	13 432 991	2 105 000	5 827 351	3 808 433	269 769



2019-02-25

Förslag till resultatdisposition

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

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 726 164
Årets resultat	269 769
Reservering till underhållsfond	-842 000
Ianspråktagande av underhållsfond	924 269
Summa till stämmans förfogande	4 078 202

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **4 078 202**

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 218 024	7 244 291
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 968 020	-3 672 747
Övriga externa kostnader	Not 3	-128 992	-100 053
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-164 841	-164 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 937	-1 045 937
Summa rörelsekostnader		-6 307 790	-4 983 487
Rörelseresultat		910 234	2 260 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 459	2 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-642 924	-846 227
Summa finansiella poster		-640 465	-844 072
Årets resultat		269 769	1 416 731

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	94 266 207	95 312 144
	<u>94 266 207</u>	<u>95 312 144</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>94 266 707</u>	<u>95 312 644</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	1 100
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 9	3 908 875	4 618 744
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	335 147	375 281
	<u>4 244 022</u>	<u>4 995 125</u>

Kassa och bank

Not 11	28 938	28 281
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 272 960</u>	<u>5 023 407</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>98 539 667</u>	<u>100 336 051</u>
--------------------------	---------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 537 991

15 537 991

Yttre underhållsfond

5 827 351

5 501 892

21 365 34221 039 883*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 808 433

2 717 161

Årets resultat

269 769

1 416 731

4 078 2024 133 892

Summa eget kapital

25 443 54425 173 775**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

70 266 187

72 371 456

70 266 18772 371 456*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 105 248

1 028 653

Leverantörsskulder

343 683

376 508

Övriga skulder

Not 14

172 603

173 968

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 208 402

1 211 690

2 829 9362 790 819

Summa skulder

73 096 12375 162 275**Summa eget kapital och skulder****98 539 667****100 336 051**

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Kassaflödesanalys****2018-01-01
2018-12-31** **2017-01-01
2017-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 269 769 1 416 731

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 045 937 1 045 937

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 315 706 2 462 668

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 44 211 -61 333

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -37 478 343 983

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 322 438 2 745 319

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut -2 028 674 -957 912

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -2 028 674 -957 912

Årets kassaflöde -706 236 1 787 407**Likvida medel vid årets början 4 482 711 2 695 304****Likvida medel vid årets slut 3 776 475 4 482 711**

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 styrelsen.

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 1 337 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 803 440	5 803 440
	Hyrer	1 411 152	1 391 882
	Övriga intäkter	23 382	72 319
	Bruttoomsättning	7 237 974	7 267 641
	Avgifts- och hyresbortfall	-19 950	-23 250
	Hyresförluster	0	-100
		7 218 024	7 244 291
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	774 248	534 262
	Reparationer	662 979	274 376
	El	338 478	313 117
	Uppvärmning	652 772	622 323
	Vatten	189 723	186 322
	Sophämtning	151 663	147 798
	Fastighetsförsäkring	87 787	75 282
	Kabel-TV och bredband	97 613	96 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	183 431	181 605
	Förvaltningsarvoden	292 819	304 987
	Tomträttsavgäld	581 300	581 300
	Övriga driftkostnader	30 938	19 025
	Planerat underhåll	924 269	336 272
		4 968 020	3 672 747
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 664	15 803
	Administrationskostnader	70 637	46 832
	Extern revision	7 850	7 838
	Medlemsavgifter	31 840	29 580
		128 992	100 053
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	102 150	103 040
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	11 350	6 950
	Sociala avgifter	34 641	36 460
	Övriga personalkostnader	9 700	11 300
		164 841	164 750
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 820	1 668
	Ränteintäkter skattekonto	0	58
	Övriga ränteintäkter	639	429
		2 459	2 155
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	642 499	846 227
	Övriga räntekostnader	425	0
		642 924	846 227

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

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

-8 377 597	-7 331 660
------------	------------

Årets avskrivningar

-1 045 937	-1 045 937
------------	------------

Utgående ackumulerade avskrivningar

-9 423 534	-8 377 597
-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde

94 266 207	95 312 144
-------------------	-------------------

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 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde

500	500
-----	-----

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

500	500
------------	------------

Andel i HSB Stockholm

500	500
-----	-----

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

151 191	151 816
---------	---------

Skattefordran

10 147	12 499
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 747 537	4 454 429
-----------	-----------

3 908 875	4 618 744
------------------	------------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

335 147	375 281
---------	---------

335 147	375 281
----------------	----------------

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	28 938	28 281			
		<u>28 938</u>	<u>28 281</u>			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	10539412	1,26%	2020-09-16	16 425 000	100 000
	SBAB	10539439	0,91%	2019-02-09	14 697 979	277 376
	SBAB	10539447	1,24%	2021-06-08	9 634 629	227 683
	SBAB	10539463	1,24%	2019-02-09	4 403 918	104 349
	SBAB	10539471	1,12%	2019-02-09	10 541 500	331 507
	SBAB	10539498	0,76%	2019-02-09	15 668 409	64 333
					<u>71 371 435</u>	<u>1 105 248</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					70 266 187
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 845 195
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 000 000	91 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>1 105 248</u>	<u>1 028 653</u>
					1 105 248	1 028 653
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				52 505	49 505
	Momsskuld				-525	0
	Inre fond				86 843	91 451
	Källskatt				<u>33 780</u>	<u>33 012</u>
					172 603	173 968
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				781 519	701 057
	Övriga upplupna kostnader				<u>426 883</u>	<u>510 633</u>
					1 208 402	1 211 690
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-04

Anette Christiernin
Anette Christiernin

Annika Melakari
Annika Melakari

Bengt Atterhem
Bengt Atterhem

Joakim Fahlén
Joakim Fahlén

Per Ekman
Per Ekman

Stefan Lindberg
Stefan Lindberg

Vår revisionsberättelse har 20190422 lämnats beträffande denna årsredovisning

Martin Lehto
Martin Lehto
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronan i Stockholm för räkenskapsår år 2018.

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 2018 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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, förfalskning, 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 Brf Kronan i Stockholm för räkenskapsår 2018 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. Revisorn 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 betryggande sätt.

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 22 / 4 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Martin Lehto

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.

