



HSB BRF KRONAN ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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 6:e maj 2020, kl. 19.00
Plats: Hägerstensåsens medborgarhus, konf. rum: Hasseln
Smörgåstårta, dryck samt kaffe och kaka serveras från
kl. 18.30. Årsredovisningen finns tillgänglig på föreningens
hemsida!

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. Övriga frågor
26. 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 2020-04-20

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

2019-01-01 - 2019-12-31

2020-01-27

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 2019 - 31 december 2019. 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 123 vid årets början. Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse 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 2019.
- 2) lokal som hyrs ut till Telia Sonera Sverige AB för teletrafik och den står för 0,28 % av föreningens totala nettointäkter 2019.
- 3) föreningens övernattningslägenhet som står för 0,17 % av föreningens totala nettointäkter 2019.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie stämma den 8 maj 2019 haft följande sammansättning.

Ordförande:	Per-Mikael Ekman
Vice ordförande:	Joakim Fahlén
Sekreterare:	Annika Melakari
Ledamöter:	Anette Christiernin (Avgick på egen begäran 2019-12-31) Bengt Atterhem
	Nagwan Al-Badry (utsedd av HSB)

Arsredovisning



2020-01-27

Suppleanter: David Ducrest
Thomas Kronberg
Ida Riedel
Cecilia Öhrner

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för följande: David Ducrest, Per-Mikael Ekman, Thomas Kronberg, Annika Melakari, Ida Riedel och Cecilia Öhrner.

HSB utser 1 ordinarie ledamot.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har Lars-Inge Larsson varit, vald av föreningen, samt BoRevision. Revisorsuppleant har Christer Werme varit.

Valberedning

Ella-Kari Norberg Åberg och Mona Wängborg 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.

Föreningens fläktar sköts av företaget VVS-Analys AB.

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

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

Stadhuset AB har skött städningen av våra gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstugor under året. Vårstädning av föreningens trapphus samt tvättstugor utfördes av ABSS AB.

Föreningen har sin fastighetsförsäkring i företaget Protector AB.

Årsredovisning



2020-01-27

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2019

Upprustning av förskolan

- Förskolans gård med tillhörande lekutrustning har rustats upp i samråd med förskolans personal. Arbetet skedde under juli månad då förskolan var stängd. Entreprenaden utfördes av Nicator AB.
- Golvmattor vid entréerna byttes även ut.
- Kyl och frys har även bytts ut i förskolans kök, uppdraget gick till Dalux AB.
- Ny belysning i förråden samt utebelysning har installerats. Även dörrar till förråd har renoverats.
- Styrelsen har under året fattat beslut om och genomfört två separata extra amorteringar på föreningens lån hos SBAB. Amortering nr.1: 1,500,000:- Amortering nr.2:1,000,000:-
- Föreningen har ansökt om friköp av de två tomträtterna Kamreraren 3 och 4 i Hägerstensåsen, dvs de två tomter som fasigheterna står på. Ansökan avslogs hos staden med hänvisning till en markanvisning som kan komma påverka värdet i närbeläget område. Styrelsen kommer att göra en ny ansökan våren 2020.
- Det ekonomiska och administrativa förvaltningsavtalet med HSB har omförhandlats och då med fördel för föreningen i form av lägre avtalskostnader.
- Murarna vid samtliga entréer kommer att bytas ut under år 2020, förhoppningsvis med start under våren.
- Träsyllar vid rabatterna utanför tvättstugan vid 17i har bytts ut.
- Avtalet med RagnSells som sköter föreningens avfallshantering kommer att ses över under 2020, styrelsen kommer även då att se över behovet av fraktioner i våra soprum samt miljöstugan.
- Vår- och höststädning har genomförts i maj respektive september. Gårdens rabatter har förstärkts med nya blomlökar.

Avsättning till fond för inre underhåll

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

Handwritten signature

Arsredovisning



2020-01-27

Arsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen beslutade i november 2019 om fortsatt oförändrade avgifter för både lägenheter och garageplatser för år 2020.

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

Dock vill styrelsen göra medlemmarna uppmärksam på den höjning av tomträttsavgälden som kommer att ske år per 2021-12-31 av Stockholms stad. Kostnaden kommer eventuellt att tas ut på medlemsavgifterna, beroende på dess storlek. Det finns en trappa där avgälden höjs från 60,10 kr till 79 kr år 2021. Stockholms stad har beslutat om en indexering som ligger runt 2 % per år, vilket innebär att tomträttsavgälden kommer att dubblas till år 2025.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	7272	7218	7244	7177	7180
Resultat efter finansiella poster (tkr)	597	270	1417	1230	-868
Soliditet (%)	27%	26%	25%	24%	23%
Belåning, kr/kvm	10315	10864	11172	11318	11454

Årsredovisning



2020-01-27

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		7 271 738
Rörelsekostnader	-	5 904 752
Finansiella poster	-	770 112
Årets resultat		596 874

Planerat underhåll	+	858 760
Avskrivningar	+	1 045 675
Årets sparande		2 501 309

Årets sparande per kvm total yta **381**

✓

Årsredovisning



2020-01-27

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 432 991	2 105 000	5 827 351	3 808 433	269 769
Reservering till fond 2019			855 000	-855 000	
Ianspråkstagande av fond 2019			-858 760	858 760	
Balanseras i ny räkning				269 769	-269 769
Årets resultat					596 874
Belopp vid årets slut	13 432 991	2 105 000	5 823 591	4 081 962	596 874

Förslag till resultatdisposition

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Stämman har att ta ställning till följande:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 078 202
Årets resultat	596 874
Reservering till underhållsfond	-855 000
Ianspråktagande av underhållsfond	858 760
Summa till stämmans förfogande	4 678 836

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 678 836
-------------------------	------------------

px

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 271 738	7 218 024
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 617 858	-4 968 020
Övriga externa kostnader	Not 3	-97 617	-128 992
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 603	-164 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 675	-1 045 937
Summa rörelsekostnader		-5 904 752	-6 307 790
Rörelseresultat		1 366 986	910 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 496	2 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-771 608	-642 924
Summa finansiella poster		-770 112	-640 465
Årets resultat		596 874	269 769

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	93 220 532	94 266 207
	<u>93 220 532</u>	<u>94 266 207</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>93 221 032</u>	<u>94 266 707</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	5 168	0
--	-------	---

Not 9	1 942 788	3 908 875
-------	-----------	-----------

Not 10	<u>365 733</u>	<u>335 147</u>
--------	----------------	----------------

<u>2 313 689</u>	<u>4 244 022</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	11 777	28 938
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 325 466</u>	<u>4 272 960</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>95 546 498</u>	<u>98 539 667</u>
-------------------	-------------------

NB

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 537 991

15 537 991

Yttre underhållsfond

5 823 591

5 827 351

21 361 582

21 365 342*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 081 962

3 808 433

Årets resultat

596 874

269 769

4 678 836

4 078 202

Summa eget kapital

26 040 418

25 443 544**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

66 367 652

70 266 187

66 367 652

70 266 187*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 398 512

1 105 248

Leverantörsskulder

481 084

343 683

Skatteskulder

1 953

0

Övriga skulder

Not 14

170 243

172 603

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 086 637

1 208 402

3 138 429

2 829 936

Summa skulder

69 506 081

73 096 123**Summa eget kapital och skulder**

95 546 498

98 539 667

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	596 874	269 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 675	1 045 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 642 549	1 315 706
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 982	44 211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 229	-37 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 632 796	1 322 438
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 605 271	-2 028 674
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 605 271	-2 028 674
Årets kassaflöde	-1 972 475	-706 236
Likvida medel vid årets början	3 776 475	4 482 711
Likvida medel vid årets slut	1 803 999	3 776 475

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

na



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 1 377 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 803 440	5 803 440
	Hyrer	1 415 692	1 411 152
	Övriga intäkter	78 733	23 382
	Bruttoomsättning	7 297 865	7 237 974
	Avgifts- och hyresbortfall	-26 100	-19 950
	Hyresförluster	-27	0
		7 271 738	7 218 024
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	652 944	774 248
	Reparationer	423 165	662 979
	El	368 974	338 478
	Uppvärmning	623 342	652 772
	Vatten	195 453	189 723
	Sophämtning	217 031	151 663
	Fastighetsförsäkring	91 077	87 787
	Kabel-TV och bredband	99 742	97 613
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	195 531	183 431
	Förvaltningsarvoden	279 534	292 819
	Tomträttsavgäld	581 300	581 300
	Övriga driftkostnader	31 005	30 938
	Planerat underhåll	858 760	924 269
		4 617 858	4 968 020
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 872	18 664
	Administrationskostnader	49 751	70 637
	Extern revision	11 413	7 850
	Medlemsavgifter	29 580	31 840
		97 617	128 992
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	104 650	102 150
	Revisionsarvode	0	7 000
	Övriga arvoden	7 900	11 350
	Sociala avgifter	31 053	34 641
	Övriga personalkostnader	0	9 700
		143 603	164 841
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 275	1 820
	Övriga ränteintäkter	221	639
		1 496	2 459
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	771 258	642 499
	Övriga räntekostnader	350	425
		771 608	642 924

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 689 741	103 689 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 689 741	103 689 741
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 423 534	-8 377 597
Årets avskrivningar	-1 045 675	-1 045 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 469 209	-9 423 534
Utgående redovisat värde	93 220 532	94 266 207
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	924 000	646 000
Summa taxeringsvärde	145 124 000	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	150 566	151 191
Skattefordran	0	10 147
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 792 222	3 747 537
	1 942 788	3 908 875
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	365 733	335 147
	365 733	335 147
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	11 777	28 938
	11 777	28 938

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10539412	1,26%	2020-09-16	16 325 000	100 000
SBAB	10539439	0,74%	2022-12-06	13 420 602	300 253
SBAB	10539447	1,24%	2021-06-08	9 406 946	246 460
SBAB	10539463	1,24%	2021-06-08	4 299 560	112 960
SBAB	10539471	1,12%	2020-01-20	10 209 989	358 849
SBAB	10539498	0,77%	2020-12-06	14 104 067	280 000
				67 766 164	1 398 522

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	66 367 642	
--	------------	--

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	60 773 554	
---	------------	--

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	91 000 000	91 000 000
--	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 398 512	1 105 248
	1 398 512	1 105 248

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	52 005	52 505
Momsskuld	0	-525
Inre fond	86 843	86 843
Källskatt	31 395	33 780
	170 243	172 603

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	746 878	781 519
Övriga upplupna kostnader	339 759	426 883
	1 086 637	1 208 402

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 25/3 - 2020


Anette Christiernin


Annika Melakari


Bengt Atterhem


Joakim Fahlén


Nagwan Al-Badry


Per Ekman

Vår revisionsberättelse har 2020-04 - 06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Häm
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 år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 år 2019 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 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 6/9-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Inge Larsson

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 bevittnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse-avgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts-avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor