

# Årsredovisning

---

## *Brf Kronan i Råsunda*

769602-6652

Styrelsen för Brf Kronan i Råsunda får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-27 har styrelsen utgjorts av nedanstående medlemmar.

Oscar Sohl, ordförande  
Simon Blom, sekreterare  
Mats Linderholm, övrig ledamot  
Jan Holmius, övrig ledamot  
Lars Hilke, övrig ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft elva protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor Maria Johansson, Grant Thornton, vald vid årsmöte 2017-05-27.

#### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Åsa Holmius (sammankallande) och Åke Lantz.

#### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Kronan i Råsunda har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt på obegränsad tid. Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och har den 31 december 2018 29 medlemmar. På föreningens fastighet finns sju parkeringsplatser för föreningens medlemmar.

Föreningen har en brevlåda i portuppgång 2A som är avsedd för inkommande post och för meddelanden till styrelsen.

Föreningens hemsida är under ombyggnad. Kommunikation sker även via e-post.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 maj 2018, tio av föreningens bostadsrätter var representerade vid stämman. Ingen extra föreningsstämma har hållits under verksamhetsåret.

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan 2012. Hyreskostnaden för parkeringsplatser, oförändrad sedan år 2011, är 450 kr/månad. Lokalhyror har enligt löpande hyresavtal justerats enligt index.

I föreningens medlemslägenheter har två överlåtelser ägt rum under 2018: i uppgång 2A Jan och Margareta Lindholm till Richard Sörman och i 2B Ulf Silén till Mikael och Charlotte Thorén.

Inga förändringar har skett avseende föreningens hyreslokaler under 2018.

Vår- och höststädning av gård och gemensamma lokaler har genomförts.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kronan 1 och Kronan 2 i Solna stad omfattande adresserna Råstavägen 2A, 2B, 4A och 4B. På fastigheten finns ett sammanhängande bostadshus uppfört 1909 med fyra trappuppgångar och en köksuppgång.

Fastighetens taxeringsvärde är 41 456 000 kronor, varav byggnadsvärde utgör 21 386 000 kronor och markvärde utgör 20 070 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Nytt försäkringsbolag från och med 20180801 är Protector. Försäkringsomfattningen har uppdaterats och försäkringsbeloppen har höjts.

Besiktning av fastigheten utfördes 2010 av Johan Hansen, Byggnadsingenjör - SBR, av Handelskammaren förordnad Entreprenadbesiktningsman, och i samband med detta upprättades en underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras löpande.

#### Förvaltning

Kameral förvaltning: FRUBO AB

Fastighetsförvaltning: KASAMA AB

Trappstädning: Södertörns Rena Rutor AB

Snöröjning och sandning: Ingdahls Städ & Fast. Service AB.

#### Väsentliga händelser 2018

Styrelsen har under året amorterat 800.000 av föreningens lån.

En större vattenskada inträffade i 2B i samband med renovering av en lägenhet. Skadan påverkade tre lägenheter och trapphus. Arbetets återställning påbörjades direkt och omfattas av föreningens försäkring.

#### Ekonomi

Resultatet för året blev + 34 855 kr och framgår av nedanstående resultat- och balansräkning.

Avskrivningar har gjorts med två procent av byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivning av stambyte- och värmecentral har gjorts enligt plan.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, med ett belopp om 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser 2005-2017

År	Åtgärd
2005-2006	Stambyte
2008	Byte fjärrvärmecentral
2011	Byte av enkel- till dubbelglas i skyltfönster mot Postgränd och Råsundavägen. Installation av ventilationsanläggning i lokaler 105,105 och 107.
2012	Ombyggnad av uteplats, cykelställ och parkering. Snörasskydd moterade.
2013	Genomförande av byte/renovering av utvändiga fönster och dörrar.
2014	Indragning av fibernätverk för bredband
2015	Ommålning av trapphus och byte av armaturer.
2017	Renovering, slutbesiktning av balkonger (byte tätskikt, målning av flertalet järnräcken) Ny ventilationsanläggning hyrelokal 101. Ommålning av plåttak.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	32
Antalet tillkommande medlemmar under året:	3
Antalet avgående medlemmar under året:	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	32
Antalet överlåtelse under året:	2

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året amorterat 800.000 kr av föreningens lån.

En större vattenskada inträffade i 2B i samband med renovering av en lägenhet. Skadan påverkar tre lägenheter och trapphus. Arbetet återställning påbörjades direkt och omfattas av föreningens försäkring.

#### Väsentliga händelser 2005 – 2017

År Åtgärd

2005-2006 Stambyte.

2008 Byte fjärrvärmecentral.

2011 Byte av enkel- till dubbelglas i skyltfönster mot Postgränd och Råsundavägen.

Installation av ventilationsanläggning i lokaler 105, 106 och 107.

2012 Ombyggnad av uteplats, cykelställ och parkering. Snörasskydd monterade.

2013 Genomförande av byte/renovering av utvändiga fönster och dörrar.

2014 Indragning av fibernätverk för bredband.

2015 Ommålning av trapphus och byte av armaturer.

2017 Renovering, slutbesiktning av balkonger (byte tätskikt, målning av flertalet järnräcken)

Ny ventilationsanläggning hyreslokal 101

Ommålning av plåttak

#### Ekonomi

Resultatet för året blev + 34.855 kr. Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen per 2018-12-31 framgår av nedanstående resultat- och balansräkning.

Avskrivningar har gjorts med två procent av byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivning för stambyte och värmecentral har gjorts enligt plan. Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen i enlighet med stadgarna med ett belopp motsvarande 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 827	1 791	1 753	1 744
Resultat efter finansiella poster	35	-558	294	-479
Soliditet %	59	57	57	55
Balansomslutning	21 263	21 747	22 675	23 020

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 067 170	970 482	1 366 146	-439 386	-558 115
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				-558 115	558 115
Balanseras i ny räkning					
Förändring av underhållsfond			124 368	-124 368	
Årets resultat					34 855
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 067 170</b>	<b>970 482</b>	<b>1 490 514</b>	<b>-1 121 869</b>	<b>34 855</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 121 869
Årets resultat	34 855
<i>Summa</i>	<i>-1 087 014</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	20 823
Balanseras i ny räkning	-1 107 837
<i>Summa</i>	<i>-1 087 014</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 827 060	1 790 829
Övriga rörelseintäkter		1	9
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 827 061</b>	<b>1 790 838</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 054 601	-1 673 116
Övriga externa kostnader	4	-86 595	-92 708
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-	-2 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 120	-408 120
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 549 316</b>	<b>-2 176 941</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>277 745</b>	<b>-386 103</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 898	-172 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 890</b>	<b>-172 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 855</b>	<b>-558 115</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 855</b>	<b>-558 115</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>34 855</b>	<b>-558 115</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 648 775	20 056 895
		–	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 648 775	20 056 895
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 648 775</b>	<b>20 056 895</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		48 369	30 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 689	35 569
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		69 058	65 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 545 535	1 624 858
<i>Summa kassa och bank</i>		1 545 535	1 624 858
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 614 593</b>	<b>1 690 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 263 368</b>	<b>21 747 359</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 067 170	11 067 170
Upplåtelseavgifter	970 482	970 482
Fond för yttre underhåll	1 490 514	1 366 146
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>13 528 166</i>	<i>13 403 798</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 121 869	-439 386
Årets resultat	34 855	-558 115
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 087 014</i>	<i>-997 501</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 441 152</b>	<b>12 406 297</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 8 220 000	9 020 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 220 000</b>	<b>9 020 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	368 321	51 228
Övriga skulder	26 218	41 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 677	228 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>602 216</b>	<b>321 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 263 368</b>	<b>21 747 359</b>



## NOTER

### Not Framtida utveckling och underhåll

#### Förväntad framtida utveckling

Styrelsen föreslår kommande år en oförändrad avgift.

Styrelsen har bundit delar av låneräntan för att minska ränterisker. En eventuell räntehöjning bör, i det korta perspektivet, endast i mindre utsträckning påverka föreningens kostnader.

Samtliga hyresavtal uppfattar styrelsen som stabila och långsiktiga.

#### Framtida underhåll och åtgärder

En fasadanalys är genomförd under året, och fasaden bedöms vara i behov av mindre punktvisa reparationer vilket planeras att genomföras under 2019.

Delar av föreningens vattenledningar och ventiler är i behov av reparation och byte vilket planeras att genomföras under 2019.

Enklare reparationer av tak och takrännor planeras att genomföras under 2019.

Kompletterande målning av stuprör kommer att genomföras under 2019.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Förbättringsarbeten	2	50

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	925 020	925 020
Hyresintäkt lokal	776 184	747 318
Hyresintäkt p-plats	36 900	37 800
Elintäkter	1 800	1 650
Bredband	37 620	37 620
Fastighetsskatt	57 564	56 151
Rabatt hyra lokal	-8 028	-14 730
Summa	<b>1 827 060</b>	<b>1 790 829</b>

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel entrepr	58 756	60 181
	Fastighetsskötsel extra	10 266	16 014
	Fastighetsstädning	54 134	39 569
	Fastighetsstädning extra	12 189	3 401
	Elavgifter	37 286	29 244
	Uppvärmning, fjärrv/olja	280 601	324 471
	Vatten och avlopp	29 585	29 769
	Sophämtning/renhållning	14 339	10 195
	Snöröjning/sandning	15 128	7 758
	Grovsopor	3 316	9 242
	Fastighetsförsäkring	37 043	32 193
	Kabel-TV	21 578	7 968
	Bredband	17 036	35 248
	Fastighetsavgift/skatt	81 963	81 545
	Förbrukningsinv/material	650	3 781
	Reparation och underhåll	334 474	547 728
	Rep/underhåll VVS	2 733	11 605
	Rep/underhåll ventilation	7 606	42 000
	Rep/underhåll tak	11 669	381 205
	Summa	<b>1 030 352</b>	<b>1 673 117</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kreditupplysning	–	346
	Porto	–	598
	Revisionsarvoden	12 554	20 543
	Kameral förvaltning	38 991	37 797
	Extra kameral förvaltning	750	8 397
	Stämmokostnader	539	549
	Övr kostn, administr, mm	2 571	1 444
	Föreningsomkostnader	18 394	18 726
	Hemsida	1 482	775
	Bankkostnad/plusgirokostn	3 042	3 532
	Summa	<b>78 323</b>	<b>92 707</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank 2853263107 3,61%	3 210 000	3 210 000
	Swedbank 2853263115 0,704%	1 510 000	2 310 000
	Swedbank 2854114143 1,97%	3 500 000	3 500 000
	Summa	<b>8 220 000</b>	<b>9 020 000</b>

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 8 220 000 kr


Not	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Företagsinteckningar	9 920 000	9 920 000


  


Not	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 406 219	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Mark	4 605 017	-
	Utgående anskaffningsvärden	25 011 236	-
	Ingående avskrivningar	-4 954 341	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-408 120	-
	Utgående avskrivningar	-5 362 461	-

UNDERSKRIFTER

Solna 2019- 05-13

  
Mats Linderholm

  
Oscar Sohl

  
Lars Hilke

  
Simon Blom

  
Jan Holmius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor