

Styrelsen för Brf. Kronoberget 5 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Styrelse

På ordinarie extra föreningsstämma 2017-09-25 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Nils Berggren Aloke Sarnobat Olof Karsvall Magdalena Brock Alma Linder	Ordförande Kassör Sekreterare
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter	Malin Haglund Lena Lindelöw Inga Larsson
-------------	--

Revisor	Carina Malmgren
---------	-----------------

Revisorssuppleant	Rauno Halonen
-------------------	---------------

### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden och två stämmor. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson.

Brf Kronoberget 5 registrerades 2000-02-10. Den 2 maj 2001 köpte föreningen fastigheten Kronoberget 5 från AB Familjebostäder för en köpeskilling på 17.900.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Lämförsäkringar.

Fram till och med år 2024 är föreningens tomträttsavgäld 118.400 kr per år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning:**

Föreningens fastighet; Kronoberget 5 byggdes 1900/01 och är total renoverad 1996. Fastigheten består av 15 st. bostadslägenheter. Under år 2007 ombildade föreningen sin sista hyreslägenhet till bostadsrätt. Föreningen har också under 2007 sålt sin råvind. Total bostadsyta är 1.015 kvm.

### **Reparationer under året:**

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 108.033 kronor, föregående år uppgick de till 77.189 kronor. Följande större kostnadsposter kan utläsas, indragning av fiber. 95.625 kr, reparationer av maskiner i tvättstugan 7.930 kr, radonmätning 2.930 kr och reparation av kodlås 1.548 kr.

### **Årsavgifter:**

Under år 2007 sänktes årsavgifterna med 27 % och under 2008 sänktes årsavgifterna med ytterligare 10 %. Den 1 juli 2011 höjdes årsavgifterna med 5 % . Den 1 juli 2013 höjdes årsavgifterna med 3 %, den 1 april 2015 höjdes årsavgiften med 5 %. och den 1 april 2016 höjdes årsavgiften med 10 %. 2017 års negativa resultat måste till viss del ses som en följd av installationen av bredbandsfiber, 95.625 kr. Denna kostnad är en engångskostnad detta år. Detta tillsammans med att 2018 är sista året för avskrivning av nya fönster (53.503 kr) gör att ett positivt eller noll-resultat kan förväntas år 2019.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

År 2017 har föreningen dragit in bredbands fiber till samtliga lägenheter i fastigheten.

### **Medlemsinformation**

Under år 2017 har föreningen haft en lägenhetsöverlåtelse, föregående år var det inga lägenhetsöverlåtelser. Föreningen har 26 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	550	538	495	475	469
Resultat efter finansiella poster	-92	-47	13	-5	-37
Soliditet (%)	95	95	95	95	96
Värmekostnad per kvm (kr)	128	127	116	117	129
Årsavgifter i kr per kvm	541	529	486	468	462
Lån per kvm (kr)	712	724	736	748	582
El per kvm (kr)	35	31	25	21	26
Underhållskostnad per år (kr)	108 033	77 189	9 495	22 224	103 611

Kvm är relaterad till den totala bostadsytan.  
Årsavgifter i kr per kvm är ett medelvärde.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	underhålls	resultat	resultat	
			fond			
Belopp vid årets ingång	15 516	2 737	329	-891	-47	<b>17 643</b>
Disposition av föregående års resultat:				-47	47	<b>0</b>
Årets resultat					-92	<b>-92</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 516</b>	<b>2 737</b>	<b>329</b>	<b>-938</b>	<b>-92</b>	<b>17 551</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-938 376
årets förlust	-92 312
	<b>-1 030 688</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-96 000
i ny räkning överföres	-1 030 688
	<b>-1 030 688</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	550 433	537 951
Övriga rörelseintäkter		1 655	1 317
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>552 088</b>	<b>539 268</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-500 452	-439 061
Övriga externa kostnader	4	-36 812	-36 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-97 282	-97 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-634 546</b>	<b>-572 610</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-82 458</b>	<b>-33 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 334	1 721
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		892	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 080	-15 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 854</b>	<b>-13 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-92 312</b>	<b>-47 230</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-92 312</b>	<b>-47 230</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 312</b>	<b>-47 230</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	17 918 201	18 015 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 918 201</b>	<b>18 015 483</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 918 201</b>	<b>18 015 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	10 819	3 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 140	43 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 959</b>	<b>47 823</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		443 568	449 173
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>443 568</b>	<b>449 173</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>507 527</b>	<b>496 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 425 728</b>	<b>18 512 479</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		15 515 600	15 515 600
Upplåtelseavgifter		2 737 700	2 737 700
Fond för yttre underhåll	11	328 968	328 968
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 582 268</b>	<b>18 582 268</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-938 376	-891 147
Årets resultat		-92 312	-47 230
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 030 688</b>	<b>-938 377</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 551 580</b>	<b>17 643 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	723 000	735 000
Övriga skulder	12	32 947	25 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>755 947</b>	<b>760 974</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		40 147	16 364
Övriga skulder	13	0	18 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	78 054	72 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 201</b>	<b>107 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 425 728</b>	<b>18 512 479</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år
Fönster	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	549 188	536 707
Arrende	1 245	1 245
	<b>550 433</b>	<b>537 952</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Uppvärmning	129 929	129 101
Städning	14 664	14 216
Entrémattor	3 168	3 096
Hiss	10 143	8 018
El	35 403	31 279
Vatten	20 484	17 644
Reparationer och underhåll	108 033	77 189
Kabel-TV och fiber	-374	3 632
Fastighetskatt	19 725	19 020
Fastighetsförsäkring	18 536	16 570
Tomträtt	118 400	101 900
Renhållning	16 416	15 896
Gården	5 925	1 500
	<b>500 452</b>	<b>439 061</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration och porto	0	167
Förbrukningsmaterial	656	400
Ekonomisk fastighetsförvaltning	27 560	27 560
Föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga förvaltningskostnader	3 599	3 190
	<b>36 812</b>	<b>36 267</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	18 420 373	18 420 373
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 420 373</b>	<b>18 420 373</b>
Ingående avskrivningar	-574 326	-537 485
Årets avskrivningar	-36 841	-36 841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-611 167</b>	<b>-574 326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 809 206</b>	<b>17 846 047</b>



Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	17 600 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	17 918 201	18 015 483
Bokfört värde mark	0	0
	<b>17 918 201</b>	<b>18 015 483</b>

#### Not 6 Nya fönster

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	267 513	267 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267 513</b>	<b>267 513</b>
Ingående avskrivningar	-160 509	-107 006
Årets avskrivningar	-53 503	-53 503
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-214 012</b>	<b>-160 509</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 501</b>	<b>107 004</b>

#### Not 7 Fjärrvärmeanläggning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	138 750	138 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 750</b>	<b>138 750</b>
Ingående avskrivningar	-76 318	-69 380
Årets avskrivningar	-6 938	-6 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 256</b>	<b>-76 318</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 494</b>	<b>62 432</b>

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,52	2018-11-14	723 000	735 000
			<b>723 000</b>	<b>735 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 000	12 000

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	911	1 616
Skattekonto	2 228	2 227
Fordringar balkongbyggare	7 680	0
	<b>10 819</b>	<b>3 843</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Länsförsäkringar	6 413	5 710
Com hem	969	954
BK fastighetsservice	567	562
Sörskogen konsult AB	6 890	6 890
Tomträtt	29 600	29 600
Initial	270	264
Bahnhof AB	8 431	0
	<b>53 140</b>	<b>43 980</b>

### Not 11 Yttre underhållsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	328 968	253 968
Årets avsättning enligt stämmoprorokoll	96 000	75 000
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut	-96 000	0
	<b>328 968</b>	<b>328 968</b>

### Not 12 Avsatta medel till balkongfond

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	25 974	19 048
Årets avsättning	6 973	6 926
	<b>32 947</b>	<b>25 974</b>

Förutom månadsavgiften betalar de som har balkong 105,65 kr & de som har altandörr 52,83 kr per månad till balkongfonden. Den ska användas till framtida underhåll av balkonger & altandörr.

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skuld till balkongbyggare	0	18 750
	<b>0</b>	<b>18 750</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	632	846
Förutbetalda avgifter	48 535	42 956
El november & december	9 119	8 997
Värme december	19 768	19 701
	<b>78 054</b>	<b>72 500</b>

Stockholm

Nils Berggren  
Ordförande

Alma Linder

Magdalena Brock

Olof Karsvall

Aleko Sarnobat

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Malmgren  
Revisor