
Årsredovisning

BRF KRONAN I TUMBA
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769609-1615

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KRONAN I TUMBA
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Söderholm	Ordförande	Stämman	2014
Britt Lundkvist	Ledamot	Stämman	2014
Karin Engström	Ledamot	Stämman	2014
Mathias Nilsson	Ledamot	Stämman	2015
Anita Starrin Nyström	Ledamot	Stämman	2015

Styrelsesuppleanter

Joakim Berglund		Stämman	2014
Vania Canales		Stämman	2014

I tur att avgå är ledamöterna Anita Söderholm, Britt Lundkvist & Karin Engström samt suppleanterna Joakim Berglund & Vania Canales

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
---------	-----------------------------	---------

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
---------	-----------------------------	---------

Valberedning

Vasilis Aravidis		Stämman
Joakim Berglund ersätter Kaisa Strömberg		Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kronan 3 & Kronan 4 i Botkyrka kommun med 100 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2004-2005. Fastighetens adress är Munkhättevägen 25-29 i Tumba.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
30	47	23

Total bostadsarea: 6 170 kvm

Årets taxeringsvärde 70 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 237 453 kr och planerat underhåll för 141 444 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 766 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 176 600 kr.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 april 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 129 (2013-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Soliditet %	56%	55%	55%	55%	55%
Likviditet %	69%	68%	75%	157%	152%

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 4 % från 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 848 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård/Trappstädning
Riksbyggen	Fastighetsservice
FORMA Trädgård & Design	Trädgårdsskötsel och Snöröjning
Schindler Hiss AB	Hissar (genom samarbetsavtal med Riksbyggen)
Com Hem	Kabel TV

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Följande åtgärder har genomförts i fastigheten under året;

- Renovering av samtliga 16 entrédörrar (slipning, oljning, byte av borstlister), kostnad cirka 100 tkr.
- Inköp och montering av ugglor på taket i syfte att skrämma måsarna från att bygga bo.
- Det har varit återkommande problem med rökluckorna i 27 C och D. Luckorna har öppnats i samband med strömavbrott vilket föranlett flera jourutryckningar. Efter felsökning byttes terminalen som styr luckorna.
- Rengöring av samtliga sopkärl har genomförts två gånger under året och rengöring av soprumsgolven har skett vid ett tillfälle.
- Ett femtontal övergivna cyklar som fanns parkerade runt fastigheten har forslats bort till återvinningsstationen.

En ledamot i styrelsen har gått en kortare kurs i brandskydd, arrangerad av Stockholms brandförsvär. Förutom årsstämman har två medlemsträffar genomförts under året. I maj arrangerades en städdag med korvgrillning och i december hade föreningen den återkommande träffen med adventsglögge.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-205 031
Årets resultat före fondförändring	<u>-222 791</u>
Summa underskott	-427 822

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-293 000
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	<u>141 444</u>
Att balansera i ny räkning	-579 378

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

AM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 422 734	5 416 458
Hysesbortfall P-Platser		- 2 777	- 10 000
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>27 668</u>	<u>13 996</u>
		5 447 626	5 420 454
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 237 453	- 240 101
Planerat underhåll	4	- 141 444	- 118 188
Fastighetsavgift/skatt		- 60 500	- 68 250
Driftkostnader	5	-1 859 898	-1 872 739
Övriga kostnader	6	- 20 502	- 83 553
Personalkostnader	7	- 110 262	- 109 758
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	<u>-1 013 120</u>	<u>-1 013 120</u>
		-3 443 179	-3 505 708
Rörelseresultat		2 004 447	1 914 745
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	5 400	12 920
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		-	1
Räntekostnader och liknande poster	10	<u>-2 232 688</u>	<u>-2 400 769</u>
		-2 227 288	-2 387 848
Resultat efter finansiella poster		- 222 841	- 473 102
Skatt på grund av ändrad taxering		50	-
Årets resultat		- 222 791	- 473 102

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	124 196 081	125 202 757
Inventarier, verktyg och installationer	12	27 782	34 226
		<u>124 223 863</u>	<u>125 236 983</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fasträntekonto SEB	13	1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		125 223 863	126 236 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		600	1 309
Kundfordringar		6 682	24
Skattefordringar		5 137	–
Övriga fordringar	14	2 267	2 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 963	75 882
		<u>91 649</u>	<u>79 221</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	300 000	700 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		800 702	526 425
		<u>800 702</u>	<u>526 425</u>
Summa omsättningstillgångar		1 192 351	1 305 646
SUMMA TILLGÅNGAR		126 416 214	127 542 629

CM

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		69 135 500	69 135 500
Underhållsfond		1 830 902	1 787 690
		<u>70 966 402</u>	<u>70 923 190</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 205 031	311 283
Årets resultat		- 222 791	- 473 102
		<u>- 427 822</u>	<u>- 161 819</u>
Summa eget kapital		70 538 580	70 761 371
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	54 151 002	54 858 150
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	707 148	707 148
Leverantörsskulder		88 784	214 122
Skatteskulder		-	39 835
Övriga kortfristiga skulder	19	39 514	34 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	891 186	927 323
		<u>1 726 632</u>	<u>1 923 108</u>
Summa skulder		55 877 634	56 781 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 416 214	127 542 629
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		61 700 000	61 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CMM

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 022 515 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 635 kr per lägenhet eller 0,15 % av taxerat värde för fastigheten

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2103-2104
Dokumentskåp/Sittpallar trapphus	Rak	10	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 227 458	5 227 458
Hyror, garage	144 000	144 000
Hyror, p-platser	51 277	45 000
	<u>5 422 734</u>	<u>5 416 458</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar (Överlåtelse-/pansättningsavgifter)	17 743	12 842
Fakturerade kostnader	9 370	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 125	- 126
Inkassointäkter	680	1 280
	<u>27 668</u>	<u>13 996</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	–	2 000
Vattenskador	–	4 350
Gemensamma utrymmen	10 472	–
Installationer	55 827	73 770
Vatten/Avlopp	3 620	44 108
Värme	–	6 764
Ventilation	4 313	39 074
Elinstallationer	–	2 610
Hissar	101 793	53 597
Låssystem	–	5 918
Huskropp	45 111	4 472
Gårdar och grönanläggningar	11 341	–
Garage och parkeringsplatser	4 976	1 438
Självrisk	–	2 000
	<u>237 453</u>	<u>240 101</u>

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	–	9 438
Installationer	34 356	–
VA/Sanitet	–	108 750
Huskroppar	107 088	–
	<u>141 444</u>	<u>118 188</u>

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	38 448	37 333
Förvaltningsarvode	120 791	116 456
Kabel-TV	121 858	118 332
Juridiska kostnader	2 050	9 494
Arvode, yrkesrevisorer	11 225	9 550
Möteskostnader	5 197	2 325
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	122 752	122 541
Trädgårdsskötsel	122 758	137 713
Systematiskt brandskyddsarbete	6 601	17 973
Städning gemensamma utrymmen	172 052	190 672
Obligatoriska besiktningar	10 400	9 700
Serviceavtal Hissar	20 500	45 190
Snö- och halkbekämpning	41 126	35 864
Samfällighetsavift PEAB	44 956	44 776
Förbrukningsmateriel	9 940	1 593
Vatten	138 454	131 749
El	159 981	156 541
Uppvärmning	642 117	619 814
Sophantering och återvinning	67 792	64 224
	<u>1 859 898</u>	<u>1 872 739</u>

Not 6 Övriga kostnader

Resekostnader	–	50
Representation	1 835	1 588
Kontorsmateriel	7 582	4 363
Telefon och porto	2 340	2 160
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1 200
Medlems- och föreningsavgifter (Bostadsrätterna)	6 900	6 900
Bankkostnader	900	1 400
Övriga externa kostnader	945	65 892
	<u>20 502</u>	<u>83 553</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	89 480	85 280
Styrelsearvode	–	93
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	–
Kursarvode	1 200	–
Arbete i föreningen	–	6 520
Summa	<u>90 680</u>	<u>91 893</u>
Sociala kostnader	19 582	17 865
	<u>110 262</u>	<u>109 758</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	1 006 676	1 006 676
Dokumentskåp/Sittpallar trapphus	6 444	6 444
	<u>1 013 120</u>	<u>1 013 120</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	589	485
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 811	9 778
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	2 657
	<u>5 400</u>	<u>12 920</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 232 363	2 400 769
Övriga räntekostnader	325	–
	<u>2 232 688</u>	<u>2 400 769</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	97 735 500	97 735 500
Mark	33 000 000	33 000 000
Summa anskaffningsvärden	<u>130 735 500</u>	<u>130 735 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 532 743	-4 526 067
	<u>-5 532 743</u>	<u>-4 526 067</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 006 676	-1 006 676
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 539 419</u>	<u>-5 532 743</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 196 081	125 202 757
Varav		
Byggnader	91 196 081	92 202 757
Mark	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder		
	<u>70 800 000</u>	<u>64 400 000</u>
Totalt taxeringsvärde	70 800 000	64 400 000
varav byggnader	57 000 000	53 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	190 420	190 420
Summa anskaffningsvärden	<u>190 420</u>	<u>190 420</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 156 194	- 149 750
	<u>- 156 194</u>	<u>- 149 750</u>
Årets avskrivningar	- 6 444	- 6 444
Inventarier och verktyg	- 6 444	- 6 444
	<u>- 6 444</u>	<u>- 6 444</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 162 638</u>	<u>- 156 194</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>27 782</u>	<u>34 226</u>

NOT 13 Fasträntekonto SEB

(5 år ränta 4,95 % utbetalas 2016-05-24)

Ingående balans	1 000 000	1 000 000
Årets förändring	–	–
Utgående balans	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

OK

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	42	6
Andra kortfristiga fordringar	2 225	2 000
	<u>2 267</u>	<u>2 006</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	147	1 146
Förutbetalda försäkringspremier	12 921	12 606
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 198	31 325
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 130	30 461
Övriga periodiserade kostnader	2 567	344
	<u>76 963</u>	<u>75 882</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	700 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	1,60	2014-03-21

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	69 135 500	1 787 690	311 283	- 473 102
Disposition enl årsstämlobeslut			- 473 102	473 102
Avsättning till underhållsfond		161 400	- 161 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 118 188	118 188	
Årets resultat				- 222 791
Vid årets slut	69 135 500	1 830 902	- 205 031	- 222 791

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	54 858 150	55 565 298
Avgår nästa års amortering	- 707 148	- 707 148
Skuld vid årets slut	<u>54 151 002</u>	<u>54 858 150</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,04%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,82%	2016-03-29	9 072 375		200 000	8 872 375
SWEDBANK HYPOTEK	2,90%	2015-08-25	8 461 366			8 461 366
SWEDBANK HYPOTEK	2,90%	2015-08-25	10 183 110			10 183 110
SWEDBANK HYPOTEK	4,56%	2014-01-24	9 425 000		100 000	9 325 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,48%	2017-10-10	18 423 447		407 148	18 016 299
			<u>55 565 298</u>		<u>707 148</u>	<u>54 858 150</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 707 148 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 828 592 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 51 322 410 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

CM

2013-12-31 2012-12-31

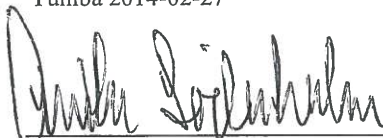
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	39 514	34 680
	<u>39 514</u>	<u>34 680</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	329 833	338 427
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	38 394
Upplupna elkostnader	16 223	15 679
Upplupna värmekostnader	80 796	93 965
Upplupna revisionsarvoden	11 400	9 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 750	24 163
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	443 184	407 395
	<u>891 186</u>	<u>927 323</u>

Tumba 2014-02-27



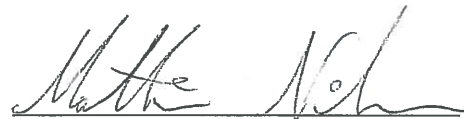
Anita Söderholm



Britt Lundkvist



Karin Engström




Mathias Nilsson



Anita Starrin Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2014



Malin Härdell
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumba, org. nr 769609-1615

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumba för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumbas finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumba för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 april 2014

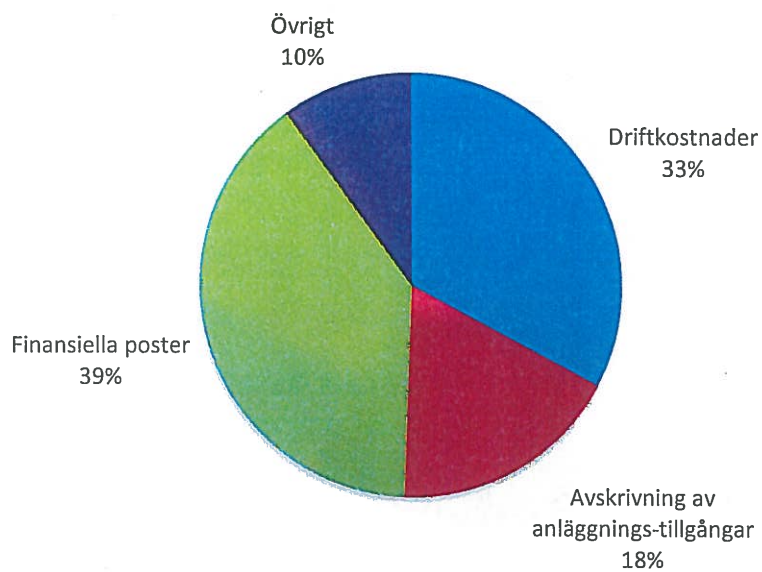
KPMG AB



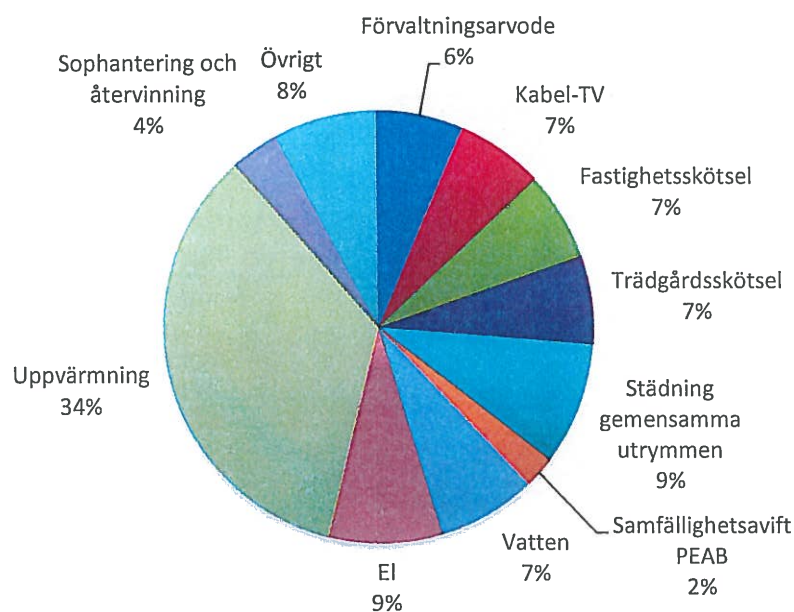
Malin Härdell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	237 453	240 101
Planerat underhåll	141 444	118 188
Fastighetsavgift/skatt	60 500	68 250
Driftkostnader	1 859 898	1 872 739
Övriga kostnader	20 502	83 553
Personalkostnader	110 262	109 758
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 013 120	1 013 120
Finansiella poster	2 232 688	2 400 769
Inkomstskatt	- 50	0
Summa kostnader	5 675 817	5 906 477



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	38 448	37 333
Förvaltningsarvode	120 791	116 456
Kabel-TV	121 858	118 332
Juridiska kostnader	2 050	9 494
Arvode, yrkesrevisorer	11 225	9 550
Möteskostnader	5 197	2 325
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	122 752	122 541
Systematiskt brandskyddsarbete	6 601	17 973
Trädgårdsskötsel	122 758	137 713
Städning gemensamma utrymmen	172 052	190 672
Obligatoriska besiktningar	10 400	9 700
Serviceavtal Hissar	20 500	45 190
Snö- och halkbekämpning	41 126	35 864
Samfällighetsavift PEAB	44 956	44 776
Förbrukningsmateriel	9 940	1 593
Vatten	138 454	131 749
El	159 981	156 541
Uppvärmning	642 117	619 814
Sophantering och återvinning	67 792	64 224
Summa driftkostnader	1 859 898	1 872 739



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

11294

11294

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	3	3
Förvaltningsarvode	11	10
Kabel-TV	11	10
Juridiska kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisor	1	1
Fastighetsskötsel	11	11
Trädgårdsskötsel	11	12
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Städning gemensamma utrymmen	15	17
Obligatoriska besiktningar	1	1
Serviceavtal Hissar	2	4
Snö- och halkbekämpning	4	3
Samfällighetsavift PEAB	4	4
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	12	12
El	14	14
Uppvärmning	57	55
Sophantering och återvinning	6	6
Summa driftkostnader	165	166

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF KRONAN I TUMBA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF KRONAN I TUMBA i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se