
Årsredovisning

RB BRF KRONPARKEN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716422-6313

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 folkrörelseföretag 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.

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kronparken till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2013.

Tisdag den 3 juni 2014, kl. 19.00

Lokal: Ulleråkersvägen 76

DAGORDNING

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- T) Stämmans avslutande

Uppsala 16 maj 2014

Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast tre (3) månader efter räkenskapsårets utgång.

STYRELSEN

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KRONPARKEN
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans Erixon	Ordförande	Stämman	2014
Suvad Muratovic	Ledamot	Stämman	2015
Björn-Erik Erlandsson	Ledamot	Stämman	2014
Jonas Petersson	Ledamot	Stämman	2015
Maria Larsson	Ledamot	Stämman	2015
Christoffer Lindström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Fredrik Murray		Stämman	2014
Maria Lindblad		Stämman	2015
Håkan Andersson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Björn-Erik Tapper	Föreningsrevisor	Stämman	2014
Borev Revisionsbyrå AB	Godkänd revisor	Stämman	2014

Revisorssuppleanter

Laila Forsberg		Stämman	2014
----------------	--	---------	------

Valberedning

Yadranji Fereidoon	Valberedning	Stämman	2014
Anki Borg		Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronåsen 5:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 119 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Ulleråkersvägen och Ewa Lagervalls väg i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	41	42	31	2

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
25	87

Total bostadsarea: 9 488 kvm
Total lokalarea: 338 kvm

Årets taxeringsvärde 109 852 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 63 864 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 225 776 kr och planerat underhåll för 655 909 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 800 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 580 000 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. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Detta ger en förbrukning på mellan 84-92 kWh per år, vilket är under genomsnittet.

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 28 maj 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 162 (2013-12-31)

Ekonomi

Föreningen gör ett minusresultat om ca 384 000 kronor. Den största anledningen till detta är en överdebitering av samfällighetsavgiften pga att man räknat med en ombyggnad av befintlig undercentral i avgiften. Något som inte kommer att utföras. Föreningen kommer att få kompensation för detta genom en minskad avgift för kvartal ett 2014.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 335	8 082	8 076	7 500	8 673
Årets resultat	- 384	- 149	- 402	91	- 732
Soliditet %	16%	16%	16%	17%	16%
Likviditet %	55%	38%	50%	86%	56%
Lån, kr / kvm	8 305	8 292	8 431	7 983	8 031

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a april 2013 då avgifterna höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3,5 % from 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 851 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kone	Hissar
Upplands Boservice	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel-tv
Mobil Park	Parkering
Dammtussen	Städning

Verksamhetsberättelse 2013

Vi har under året hållit nio styrelsemöten där vi avhandlat förekommande frågor från medlemmar eller ekonomi/driftfrågor. En gång i kvartalet håller vi Öppet Hus där medlemmarna är välkomna att träffa styrelsen och framföra synpunkter.

Vårt informationsblad "Kronbladet" delas ut i brevlådan till alla medlemmar ett antal gånger per år. Kronbladet innehåller information om kommande aktiviteter och möten. Våra medlemmar kan också maila till styrelsen via vår hemsida "Kronparken.se"

Föreningens hemsida innehåller mycket information om vår förening. Här finns årsredovisningar, lägenhetsskisser samt även A-Ö som innehåller regler och rutiner om vår förening.

Styrelsens mål är bl a att rätta fel så snabbt som möjligt så vi hela tiden håller våra hus fräscha och moderna. En av dessa aktiviteter är ommålning av alla trädetaljer, garage och dörrar som genomfördes under sommaren. Kostnaden var på c:a 600 tkr. Många har nog sett att många av de vita plåtarna på husen har tappat färg på vissa ställen. Detta kommer att åtgärdas i samband med att fasaderna renoveras om några år.

En sak som oroar styrelsen är att våra tvättmaskiner skadas vid tvätt av metallföremål. Det kostar stora pengar att laga dessa. Var därför noga med att inga metallföremål följer med i kläderna.

En annan stor kostnad under året var en vattenskada på Ulleråkersvägen 62. En kran sprack på grund av materialfel vilket fick till följd att två lägenheter vattenskadades. Kostnad över 100 tkr i självrisker.

I slutet av året tog vi upp ett nytt lån på 1,1 Mkr för att förbättra likviditeten som varit ansträngd, efter de extrakostnader som uppkommit under året.

Under året har vi också haft brandsyn. Brandförsvaret påpekar vikten av att inte ha möbler och annat utanför förrådsburarna. Vi genomförde därför en städning av vindarna under hösten.

Vi vill även att trafik på våra innergårdar undviks. Därför sätter vi sommartid upp blomkrukor mellan nr 58 och 70 som markering.

Hur kan vi få ner våra kostnader?

Här är några förslag:

- Genom att anmäla fel och skador omgående
- Vara rädd om föreningens egendom
- Bevaka skador och klotter
- Inte lämna grovsopor i soprummen
- Vara sparsam om varmvattnet

Slutligen får jag och styrelsen tacka för detta verksamhetsår och hoppas du kommer på stämman den 3 juni då vi ska lägga grunden för verksamhetsår 2013-2014.

Styrelsen / Hans Erixon

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 072 100
Årets resultat före fondförändring	<u>-383 726</u>
Summa överskott	2 688 374

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>2 688 374</u>
----------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 323 284	8 054 750
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 266	- 1 626
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 584	28 762
		<u>8 334 602</u>	<u>8 081 886</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 225 776	- 208 191
Planerat underhåll	5	- 655 909	- 212 629
Fastighetsavgift/skatt		- 152 510	- 175 075
Driftkostnader	6	-3 733 715	-3 284 298
Övriga kostnader	7	- 19 956	- 18 218
Personalkostnader	8	- 143 125	- 147 532
Avskrivning av anläggningstillgångar		<u>-1 027 165</u>	<u>-1 027 165</u>
		<u>-5 958 155</u>	<u>-5 073 108</u>
Rörelseresultat		2 376 447	3 008 778
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 637	17 850
Ränteintäkter och liknande poster	9	2 130	6 022
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 776 940	-3 181 186
		<u>-2 760 172</u>	<u>-3 157 314</u>
Resultat efter finansiella poster		- 383 726	- 148 536
Årets resultat		<u>- 383 726</u>	<u>- 148 536</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	98 715 922	99 743 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		98 894 422	99 921 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		16 461	–
Övriga fordringar	12	1 307	52 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	174 685	166 954
		<u>192 453</u>	<u>219 435</u>
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 077 931	901 934
Summa omsättningstillgångar		1 270 384	1 121 369
SUMMA TILLGÅNGAR		100 164 806	101 042 956

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		8 528 999	8 528 999
Kapitaltillskott		3 401 370	3 401 370
Underhållsfond		1 643 422	1 869 331
		<u>13 573 791</u>	<u>13 799 700</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 072 100	2 994 727
Årets resultat		- 383 726	- 148 536
		<u>2 688 374</u>	<u>2 846 191</u>
Summa eget kapital		16 262 165	16 645 891
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	81 595 938	81 477 746
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		266 241	563 274
Skatteskulder		2 251	17 743
Medlemmarnas reparationsfonder		11 913	40 497
Övriga kortfristiga skulder		981 808	1 336 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 044 490	960 889
		<u>2 306 703</u>	<u>2 919 319</u>
Summa skulder		83 902 641	84 397 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 164 806	101 042 956
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		107 156 000	107 156 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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
Byggnader	Rak	100

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	8 068 249	7 832 980
Hyror, garage	104 483	90 854
Hyror, p-platser	150 552	130 915
	<u>8 323 284</u>	<u>8 054 750</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 291	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 975	- 1 626
	<u>- 7 266</u>	<u>- 1 626</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18 404	18 553
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	2 254
Inkassointäkter	180	160
Övriga rörelseintäkter	-	7 795
	<u>18 584</u>	<u>28 762</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	7 239	7 309
Vattenskador	93 169	-
Tvättstugor	50 826	16 277
Gemensamma utrymmen	1 249	5 288
Installationer	14 030	54 489
Vatten/Avlopp	11 520	-
Värme	3 114	-
Ventilation	1 638	-
Hissar	12 038	57 106
Låssystem	-	324
Huskropp	5 757	28 005
Gårdar och grönanläggningar	14 080	24 650
Garage och parkeringsplatser	6 509	14 743
Vandalisering	4 607	-
	<u>225 776</u>	<u>208 191</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	–	43 560
Installationer	–	94 319
Ventilation	174 785	74 750
Huskroppar	480 875	–
Gårdar och grönanläggningar	249	–
	<u>655 909</u>	<u>212 629</u>

Not 6 Driftkostnader

Samfällighetsavgifter	1 909 934	1 535 225
Företagsförsäkring	77 151	69 106
Förvaltningsarvode	153 797	144 581
Kabel-TV	359 228	387 093
IT-kostnader	10 734	4 928
Juridiska kostnader	950	400
Arvode, yrkesrevisorer	8 625	8 000
Möteskostnader	3 149	2 915
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	358 011	306 548
Trädgårdsskötsel	1 369	4 092
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 100	- 2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	3 038	–
Städning gemensamma utrymmen	160 603	154 300
Obligatoriska besiktningar	58 416	54 543
Snö- och halkbekämpning	27 947	1 700
Förbrukningsmateriel	13 202	27 096
Fordons- och maskinkostnader	–	1 125
El	367 843	389 595
Sophantering och återvinning	220 918	195 051
	<u>3 733 715</u>	<u>3 284 298</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	7 693	8 743
Telefon och porto	240	60
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Medlems- och föreningsavgifter	8 568	8 544
Köpta tjänster	99	–
Bankkostnader	360	–
Övriga externa kostnader	2 995	871
	<u>19 956</u>	<u>18 218</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	106 852	109 460
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 470	–
Föreningsvald revisor	1 470	2 800
Summa	<u>109 792</u>	<u>112 260</u>
Sociala kostnader	33 333	35 272
	<u>143 125</u>	<u>147 532</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	363	851
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 767	4 980
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	179
Övriga ränteintäkter	–	11
	<u>2 130</u>	<u>6 022</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 769 678	3 181 141
Övriga räntekostnader	7 262	45
	<u>2 776 940</u>	<u>3 181 186</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	115 315 012	115 315 012
Mark	7 298 280	7 298 280
	<u>122 613 292</u>	<u>122 613 292</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>122 613 292</u>	<u>122 613 292</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 870 205	-21 843 040
	<u>-22 870 205</u>	<u>-21 843 040</u>
Årets avskrivning byggnader		
	<u>-1 027 165</u>	<u>-1 027 165</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 897 370</u>	<u>-22 870 205</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>98 715 922</u>	<u>99 743 087</u>
Varav		
Byggnader	91 417 642	92 444 807
Mark	7 298 280	7 298 280
Taxeringsvärden		
bostäder	109 000 000	62 600 000
lokaler	852 000	1 264 000
Totalt taxeringsvärde	<u>109 852 000</u>	<u>63 864 000</u>
varav byggnader	<u>81 406 000</u>	<u>52 940 000</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	1 307	2 525
Andra kortfristiga fordringar	–	49 956
	<u>1 307</u>	<u>52 481</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	84 866	77 151
Förutbetald kabel-tv-avgift	89 819	89 803
	<u>174 685</u>	<u>166 954</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapitaltill- skott	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 401 370	8 528 999	1 869 331	2 994 727	- 148 536
Disposition enl årsstämmobeslut				- 148 536	148 536
Avsättning till underhållsfond			430 000	- 430 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 655 909	655 909	
Årets resultat					- 383 726
Vid årets slut	<u>3 401 370</u>	<u>8 528 999</u>	<u>1 643 422</u>	<u>3 072 100</u>	<u>- 383 726</u>

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	82 577 746	82 814 662
Avgår nästa års amortering	- 981 808	- 1 336 916
Skuld vid årets slut	<u>81 595 938</u>	<u>81 477 746</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,36%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,53%	2014-02-20	5 827 132		200 016	5 627 116
STADSHYPOTEK	2,45%	2014-03-01		1 100 000		1 100 000
STADSHYPOTEK	3,35%	2015-06-01	5 766 861		607 040	5 159 821
STADSHYPOTEK	2,74%	2016-03-01	18 606 916			18 606 916
STADSHYPOTEK	2,35%	2015-12-01	10 862 412		109 720	10 752 692
STADSHYPOTEK	3,82%	2014-03-01	20 823 269		209 808	20 613 461
STADSHYPOTEK	3,94%	2015-06-01	20 928 072		210 332	20 717 740
			82 814 662	1 100 000	1 336 916	82 577 746

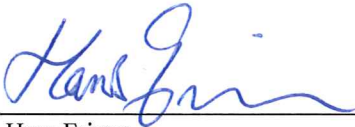
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 981 808 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	35 967	32 670
Upplupna räntekostnader	218 944	212 805
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 881	13 530
Upplupna elkostnader	35 489	37 885
Upplupna kostnader för renhållning	15 925	–
Upplupna revisionsarvoden	9 970	8 125
Upplupna styrelsearvoden	111 601	103 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 325	6 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	609 389	545 664
	<u>1 044 490</u>	<u>960 889</u>

Uppsala 2014-



Hans Erixon



Suvad Muratovic



Björn-Erik Erlandsson



Jonas Petersson



Maria Larsson



Christoffer Lindström

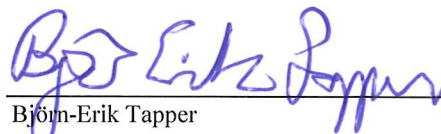
Vår revisionsberättelse har lämnats den

25/4

-2014



Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor



Björn-Erik Tapper
Föreningsrevisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Kronparken, org.nr. 716422-6313

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för RB Brf Kronparken 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

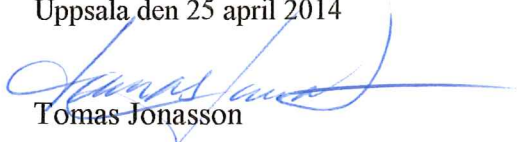
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

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 bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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

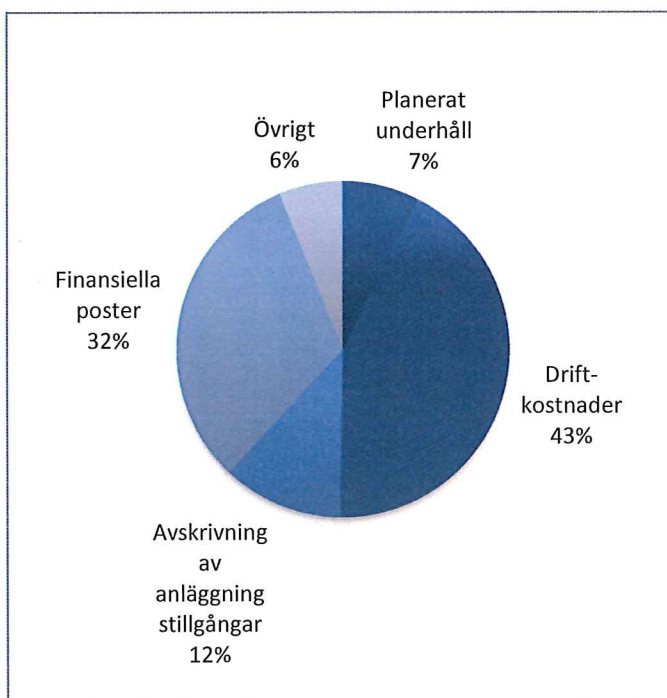
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

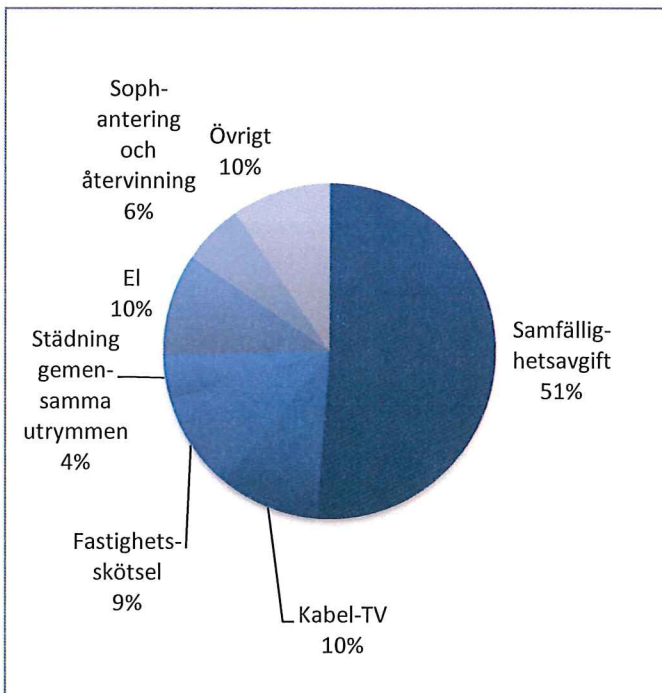
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	225 776	208 191
Planerat underhåll	655 909	212 629
Fastighetsavgift/skatt	152 510	175 075
Driftkostnader	3 733 715	3 284 298
Övriga kostnader	19 956	18 218
Personalkostnader	143 125	147 532
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 027 165	1 027 165
Finansiella poster	2 776 940	3 181 186
Summa kostnader	8 735 095	8 254 294



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfällighetsavgifter	1 909 934	1 535 225
Företagsförsäkring	77 151	69 106
Förvaltningsarvode	153 797	144 581
Kabel-TV	359 228	387 093
IT-kostnader	10 734	4 928
Juridiska kostnader	950	400
Arvode, yrkesrevisorer	8 625	8 000
Möteskostnader	3 149	2 915
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	358 011	306 548
Systematiskt brandskyddsarbete	3 038	0
Trädgårdsskötsel	1 369	4 092
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 100	- 2 900
Städning gemensamma utrymmen	160 603	154 300
Obligatoriska besiktningar	58 416	54 543
Snö- och halkbekämpning	27 947	1 700
Förbrukningsmateriel	13 202	27 096
Fordons- och maskinkostnader	0	1 125
El	367 843	389 595
Sophantering och återvinning	220 918	195 051
Summa driftkostnader	3 733 715	3 284 298



RB BRF KRONPARKEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF KRONPARKEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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