

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Kronoberg upa

702001-2089

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2-5 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Noter | 10-12 |
| Underskrifter | 12 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'WA', 'OK', and 'OP'.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 19 i kvarteret Hantverkaren med adress S:t Eriksgatan 28 inom S:t Görans församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen bildades 7 april 1920 och registrerades 17 april 1920.

Föreningens ursprungliga stadgar registrerades 29 oktober 1979.

Föreningens nuvarande stadgar antogs 2011-04-05

Ekonomisk översikt

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 123 | 1 119 | 1 116 | 1 173 | 1 164 |
| Resultat, tkr | 43 | -311 | 68 | 161 | 88 |
| Kassalikviditet % | 230 | 195 | 208 | 238 | 198 |
| Årsavgift per kvm, bostadsyta, kr | 300 | 300 | 300 | 333 | 330 |
| Lån per kvm, bostadsyta, kr | 3 171 | 3 171 | 3 171 | 3 263 | 3 337 |
| Taxeringsvärde, tkr | 47 524 | 38 442 | 38 442 | 38 442 | 35 007 |

Kassalikviditetsberäkning - omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Byggnadernas tekniska status

| | |
|---|---------|
| Nytt plåttak | 1967/68 |
| Nya elstigarledningar | 1972 |
| Fjärrvärme installerades | 1985 |
| Gårdsfasad och gårdsbjälklag | 1993/94 |
| Balkonger gjuts nya | 1993/94 |
| Gatufasad | 1997 |
| Tvättstuga iordningställd och utrustad | 2003 |
| Entréport, ommålningtrapphus, porttel, belysning | 2003/04 |
| Provtryckning av kakelugnar; eldningsförbud | 2004 |
| Byte av vatten- och avloppsledningar | 2008 |
| Byte av värmeundercentral | 2008 |
| Godkänd radonmätning | 2009 |
| Energideklaration | 2009 |
| Godkänd OVK mätning | 2009 |
| Lagning av plåttak samt målning | 2011 |
| Installation av CAT-6 Gigabit Ethernet/1000 BASE-T nät | 2012 |
| Ny matta inlagd i entrén Gatuhuset | 2014 |
| Porttelefon och kodlås har bytts ut till en ny anläggning | 2015 |
| Fönstren i gatuhuset mot Sankt Eriksgatan och det vänstra gårdshuset har målats | 2015 |
| Källargångar och golv har målats | 2015 |
| Fönstren i Gatuhuset samt fönster i tvättstugan mot gården har målats | 2016 |

LA
EP
UR
AK

Verksamhetsberättelse

Väsentliga händelser underräkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Verksamheten har under 2016 fortlöpt utan några större överraskningar.

Styrelsen har 2016 inte gjort någon extra amortering på föreningens lån. Överskott har används till underhåll på och i fastigheten.

Under året har resterande fönster i Gatuhuset mot innergården samt fönstret till tvättstugan renoverats och målats om.

Salong Guldlock har efter 40 år sålt sin verksamhet till en ny frisör. Den nya hyresgästen tillträdde under våren och har renoverat lokalen. Lokalen ser nu betydligt fräschare och bidrar till ett trevligt intryck av vår fastighet.

Vad gäller byggnadens tekniska status i övrigt kan styrelsen konstatera att skicket som helhet är gott samt att styrelsen löpande ser över och arbetar med att aktualisera den underhållsplan som tidigare fastställts.

Under våren 2016 anordnade styrelsen en städdag med korvgrillning. Till Lucia anordnade föreningen en gemensam fika.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda möten

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'A' and several other initials.

Fastigheten

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten 7 maj 1920.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.
Fastigheten har kabel-TV (AB Sappa).
Fastigheten är ansluten till bredband via Stockholms Stadsnät.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i fyra våningar.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1915 kvadratmeter, varav 1624 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 291 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt, samt har en gemensam föreningslokal. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter enligt följande

| | 2 rok | 3 rok | 3½ rok | 4 rok | 5rok |
|------------|-------|-------|--------|-------|------|
| Gatuhuset | 1 st | 1 st | 3 st | 3 st | 3 st |
| Gårdshuset | 9 st | | | | |

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning har under året skötts av Brain Accounting AB.
Teknisk förvaltning har skötts av bostadsföreningen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 stycken.

Under året har följande lägenheter bytt ägare:

Inga lägenheter har bytt ägare under året.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 april 2016.

Styrelsen

| | |
|--------------------|--|
| Christer Andersson | ledamot, ordf |
| Patrik Ståhlberg | ledamot, flyttat under året |
| Bengt Edlund | ledamot |
| Marcus Rosengren | ledamot |
| Elma Zupcic | ledamot |
| Anna Pettersson | suppleant, ersätter Patrik Ståhlberg vid undertecknandet |

Revisorer

| | |
|------------------|-----------|
| Alexander Viberg | ordinarie |
| Maria Belfragae | ordinarie |
| Bengt Ohlsson | suppleant |
| Lina Hållstrand | suppleant |

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Valberedning har haft följande sammansättning: Bodil Almström samt Inger Klefbom och Patrik Lundgren.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -1 142 596 |
| årets resultat | 43 483 |
| Totalt | <u>-1 099 113</u> |
| | |
| balanseras i ny räkning | -1 099 113 |
| Summa | <u>-1 099 113</u> |

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

Handwritten signature in blue ink: OS 2/6 Z 1/8

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter m.m | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 123 349 | 1 118 836 |
| Övriga rörelseintäkter | | 9 602 | 8 581 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 132 951 | 1 127 417 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -732 725 | -1 088 218 |
| Fastighetsadministration | 3 | -75 668 | -68 426 |
| Avskrivningar enligt plan | 4 | -160 400 | -158 181 |
| Summa rörelsekostnader | | -968 793 | -1 314 825 |
| Rörelseresultat | | 164 158 | -187 408 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -122 865 | -123 738 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 190 | 622 |
| Summa finansiella poster | | -120 675 | -123 116 |
| Resultat efter finansiella poster | | 43 483 | -310 524 |
| Årets resultat | | 43 483 | -310 524 |

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'L' and several illegible signatures.

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 5 816 747 | 5 960 926 |
| Inventarier | 6 | 98 896 | 115 117 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 915 643 | 6 076 043 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 918 443 | 6 078 843 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 71 186 | 69 410 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 22 806 | 30 264 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 93 992 | 99 674 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 070 977 | 833 346 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 164 969 | 933 020 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 7 083 412 | 7 011 863 |

MC
LA
Z
JP

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 7 | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 1 710 297 | 1 710 297 |
| Inbetalda insatser | | 148 779 | 148 779 |
| Reservfond | | 667 000 | 667 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 526 076 | 2 526 076 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 142 596 | -832 072 |
| Årets resultat | | 43 483 | -310 524 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 099 113 | -1 142 596 |
| Summa eget kapital | | 1 426 963 | 1 383 480 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 5 150 000 | 5 150 000 |
| Summa långfristiga skulder | 8 | 5 150 000 | 5 150 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 46 948 | 56 546 |
| Skatteskulder | | 3 234 | 996 |
| Övriga skulder | | 164 114 | 155 286 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 292 153 | 265 555 |
| Summa kortfristiga skulder | | 506 449 | 478 383 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 7 083 412 | 7 011 863 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 8 756 000 | 8 756 000 |
| Summa | 8 756 000 | 8 756 000 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 487 112 | 487 110 |
| Hysesintäkter lokaler MP | 585 549 | 579 988 |
| Hysesintäkter lokaler MF | 6 300 | 7 350 |
| Fastighetsskatt | 44 388 | 44 388 |
| Summa rörelseintäkter | 1 123 349 | 1 118 836 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 4 125 | 3 365 |
| Snöskottning | 7 054 | 9 647 |
| Städning | 26 893 | 21 285 |
| Besiktning | - | 2 645 |
| El | 36 872 | 34 781 |
| Fjärrvärme | 294 073 | 277 274 |
| Vatten och avlopp | 32 775 | 37 477 |
| Sophämtning | 37 645 | 33 607 |
| Kabel TV internet | 49 925 | 48 519 |
| Reparation och underhåll | 139 339 | 520 086 |
| Fastighetsförsäkring | 25 045 | 23 882 |
| Fastighetsskatt | 78 979 | 75 650 |
| Summa | 732 725 | 1 088 218 |

Not 3 Förvaltningskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode förvaltning | 38 844 | 44 447 |
| Bankkostnader | 1 962 | 1 505 |
| Övrigt | 34 862 | 22 474 |
| | 75 668 | 68 426 |

Not 4 Avskrivningar

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 144 179 | 141 960 |
| Maskiner, inventarier | 16 221 | 16 221 |
| Summa | 160 400 | 158 181 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MR', 'EP', and 'JH'.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsperiod används, följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2,1 % per år.

Inventarier 5 % per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetskatter

Schablonintäkten har tagits bort från 2007.

Fastighetsskatten kvarstår för lokaler och är för bostadsdelen ersatt med en avgift som 2016 utgår med 1268 kr (1 243) kr per bostad.



Not 5 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 6 727 631 | 6 727 631 |
| | <u>6 727 631</u> | <u>6 727 631</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 801 705 | -1 659 745 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -144 179 | -141 960 |
| | <u>-1 945 884</u> | <u>-1 801 705</u> |
| Mark | 1 035 000 | 1 035 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 5 816 747 | 5 960 926 |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnader: | 17 204 000 | 17 618 000 |
| Taxeringsvärde mark | 30 320 000 | 20 824 000 |
| | <u>47 524 000</u> | <u>38 442 000</u> |

Not 6 Maskiner o inventarier

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 324 421 | 324 421 |
| | <u>324 421</u> | <u>324 421</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -209 304 | -193 082 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -16 221 | -16 221 |
| | <u>-225 525</u> | <u>-209 303</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 98 896 | 115 118 |

Not 7 Eget kapital

| | Insatser Upplåtelseavgifter | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 2 526 076 | -832 072 | -310 524 |
| Disp. enligt stämmobeslut | | -310 524 | 310 524 |
| Årets resultat | | | 43 483 |
| Vid årets slut | 2 526 076 | -1 142 596 | 43 483 |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| långivare | skuld | ränta | villkorsperiod |
|--------------|---------------------|-------|-------------------|
| Stadshypotek | 1 100 000 kr | 1,45 | 3 månader rörligt |
| Stadshypotek | 1 150 000 kr | 1,45 | 3 månader rörligt |
| Stadshypotek | 2 900 000 kr | 3,14 | 2018-03-30 |
| Summa | 5 150 000 kr | | |

Ingen kortfristig del.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 A, EP, Z, MC

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor | 5 363 | 5 498 |
| Förskottsbetalda hyror | 244 312 | 217 455 |
| Övrigt | 42 478 | 42 602 |
| | <u>292 153</u> | <u>265 555</u> |

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2017-02-13

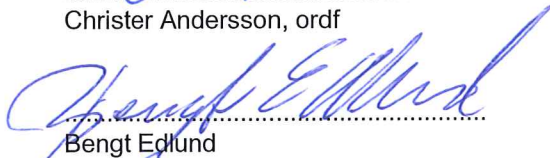
Styrelse för Bf Kronoberg upa



Christer Andersson, ordf



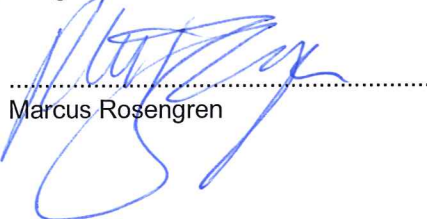
Anna Petersson



Bengt Edlund



Elma Zupcic



Marcus Rosengren

Vår revisionsberättelse har avlämnats den

Maria Belfrage

Alexander Wiberg