



ÅRSREDOVISNING 2015

RIKSBYGGENS BRF KRONOLOTSEN 1

1/1 2015 – 31/12 2015

Org nr 769612-9449

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

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 13 april 2016 kl. 18:00

Plats: Limhamns Folkets Hus

Styrelsen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden, fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av representant till garagestyrelsen och garagestyrelsens årsmöte
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
21. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 tidsbegränsning.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25. Bolagets firma ändrades 2010-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Kronolotsen 2 i Malmö.
Föreningens gatuadresser: Sundskajen 2, 4, 6 och 8, 216 43 Limhamn.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos RB Försäkring via Osséen Försäkringsmäklare Syd AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Vår förening har ett kassaflöde på 109 kr/kvm under 2015 och budgeterat 234 kr/kvm för 2016. Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 49 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
John Nilsson	Ordförande	2016
Kenan Gokovic	Vice Ordförande	2017
Anette Freed	Sekreterare	2016
Lena Rothman	Ledamot/Ekonom	2016
Christer Palmkvist	Ledamot/Lokaler, hyresrätt	2017
Conny Andersson	Ledamot/RB	
Helén Berglund	Suppleant/RB	
Kerstin Lundberg	Suppleant	2016
Åse Ingemansson	Suppleant	2017
Bengt Fornander	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Sune Davidsson och Bert Larsson med Sune Davidsson som sammankallande.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Möllebackens fastighet & Trädgårdsservice har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Kronolotsen 2 har en tomtareal om 7,993 kvm.
Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021-12-31 med en årlig avgäld på 1 581 526 kr
Föreningens byggnader uppfördes under 2007, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2007.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader innehåller totalt 109 lägenheter. 92 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 17 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 6 lokaler. Föreningen äger tillsammans med RBF Kronolotsen 2 ett garage under mark, där föreningens andel är 56 %. Garaget hyrs av Kronolotsen Parkering AB som i sin tur sköter förvaltning av garaget.

Den totala boytan uppgår till 9 642 kvm bostadsarea. Lokalytan är 613 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 21 stycken 2 rum och kök
- 57 stycken 3 rum och kök
- 21 stycken 4 rum och kök
- 10 stycken 5 rum och kök

Föreningen har 6 uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-25. 46 medlemmar var närvarande och 38 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Två tillfällen har ordnats då vi gemensamt har städlat på området samt skött om trädgården.

Den 6 december anordnade föreningen tillsammans med grannföreningen Halvglimten en glöggkväll i samband med att granen på gården skulle tändas. Ett trettiotal medlemmar deltog. Under året har också ett djupare samarbete inletts med just Havsglimten där vi tillsammans kan spela boule på gården eller delta i innebandy på Friskis och Svettis-anläggningen. Representanter från vardera styrelse har utsetts.

Övriga väsentliga händelser under året

Den stora lokalen mot Övägen blev ledig sommaren 2015 då hyresgästen lämnade densamma. Arbetet med att hitta ny stabil hyresgäst resulterade under hösten i en skriftlig avsiktsförklaring med Föreningen Hemgårdar i Malmö om att öppna en förskola. Det arbetet kommer att fortsätta under 2016.

Årsavgifterna sänkes den 1 april 2015 med 5% i samband med att föreningen övergick till individuell varmvattenförbrukning. Årsavgifterna sänktes ytterligare den 1 juli 2015 tack vare ett lägre ränteläge vid omläggning av lån. Efter avgiftsändring blir den genomsnittliga årsavgiften 824kr/kvm.

Utfört underhåll

Reparation av vattenläckage från tak har åtgärdats under året i några lägenheter.

Hyreslägenheterna har utrustats med tvättmaskin och torktumlare i syfte att samtliga lägenheter ska få egen tvättmöjlighet. I samband med detta beslutade styrelsen stänga den ena av våra gemensamma tvättstugor av besparingsskäl. Syftet är också att kunna använda lokalen till styrelsens alla arbetsuppgifter samt förvaring.

Boendepärmen som upprättades av Sundsprojekt och som tillhör varje lägenhet, har uppdaterats och delats ut till lägenheter som saknar en sådan.

Samtliga entrédörrar har inbrottsäkrats med så kallade brytskydd. Detsamma gäller för dörrarna till garaget.

Framtida underhåll

Värmeåtervinningsprojektet i garaget fortsätter och offerter är inhämtade och entreprenör håller på att handlas upp.

Sedumtaket ska underhållas under 2016 och övrigt underhåll och brandsyn genomförs enligt plan. e

Styrelsens informationspolicy

Styrelsen har en policy för information/kommunikation där grunden är att all medlemsinformation som ska delges våra medlemmar ska:

1. Bestå av samma information till alla
2. Delas samtidigt till alla våra medlemmar.

Informationskanalerna är:

1. Anslag i trapphus/anslagstavlor (information som berör alla som av olika anledningar vistas i vår fastighet)
2. Hemsidan (information som berör våra medlemmar, men som även kan vara intressant för externa besökare på vår hemsida t ex mäklare)
3. Direktinformation ca varannan månad (medlemsinformation som bara rör våra medlemmar och som delas ut i respektive postpack)
4. Styrelsen planerar för ytterligare en kanal i form av öppettider med jämna mellanrum i den föreningslokal som ska iordningställas dit medlemmar kan komma med frågor, idéer och synpunkter.

Utöver dessa kanaler hålls en årlig information i samband med ordinarie årsstämma samt extra informationsmöte om och när styrelsen bedömer att det finns ett särskilt behov.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 138 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 18 överlåtelser har ägt rum under 2015.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr)

R

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 942	11 578	11 908	12 002	11 246
Årets resultat	-870	-39	1 053	-2 915	-262
Totalt eget kapital	183 922	184 792	184 831	183 778	186 693
Balansomslutning	344 908	344 801	344 675	345 059	344 155
Soliditet	53,3%	53,6%	54,0%	53,0%	54,0%
Bokfört värde, byggnader	337 113	338 850	340 588	340 920	341 240
Taxeringsv., byggnader och mark	214 466	209 266	209 266	185 815	175 000
Taxeringsvärde, byggnader	163 200	158 000	158 000	146 400	146 400
Årsavgift kr/kvm (genomsnitt)	857	942	971	962	900
Bankskuld	157 108	157 408	157 712	157 712	154 958
Bankskuld kr/kvm	15 308	15 337	15 367	15 367	15 099
Belåningsgrad	73%	75%	75%	85%	89%
Räntekostnad, %	2,18%	2,98%	3,50%	3,78%	3,73%
Likvida medel	4 567	4 127	2 538	2 292	1 297
Likviditet	174%	165%	165%	114%	102%
Kassaflöde, kr/kvm	109	206	140	neg.	6
Avsättning yttre fond, kr/kvm	49	49	49	47	19

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-4 300 531
Årets avsättning till yttre fond	-500 000
Anspråktagande ur yttre fond, periodiskt underhåll	85 646
Årets resultat	-870 362
Till stämmans förfogande	-5 585 247

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till ansamlad förlust överförs	-5 585 247
---------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 942 187	11 577 632
Summa rörelseintäkter		10 942 187	11 577 632
Rörelsekostnader			
Drift	2	-5 589 496	-4 403 466
Löpande underhåll	3	-722 882	-371 550
Periodiskt underhåll	4	-85 646	-249 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 899 836	-1 902 196
Summa rörelsekostnader		-8 297 860	-6 926 987
Rörelseresultat		2 644 327	4 650 645
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	92
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 029	1 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 427 675	-4 690 904
Summa finansiella poster		-3 411 646	-4 689 469
Resultat efter finansiella poster		-767 319	-38 824
Resultat före skatt		-767 319	-38 824
Skatt på årets resultat		-103 043	0
Årets resultat		-870 362	-38 824

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	337 112 634	338 850 328
Inventarier, installationer	7	480 147	654 089
Summa materiella anläggningstillgångar		337 592 781	339 504 417
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		337 643 781	339 555 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 753 666	241 287
Övriga fordringar	9	52 517	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	890 976	876 506
Summa kortfristiga fordringar		2 697 159	1 117 802
<i>Kassa och bank</i>		4 566 892	4 127 339
Summa omsättningstillgångar		7 264 051	5 245 141
SUMMA TILLGÅNGAR		344 907 832	344 800 558

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 655 500	187 655 500
Fond för yttre underhåll		1 851 605	1 437 251
Summa bundet eget kapital		189 507 105	189 092 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 714 885	-4 261 707
Årets resultat		-870 362	-38 824
Summa fritt eget kapital		-5 585 247	-4 300 531
Summa eget kapital		183 921 858	184 792 220
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		156 808 333	157 108 333
Summa långfristiga skulder		156 808 333	157 108 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	300 000	300 000
Leverantörsskulder		520 869	672 737
Skatteskulder		74 872	15 623
Övriga skulder	13	296 512	541 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 985 388	1 370 462
Summa kortfristiga skulder		4 177 641	2 900 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 907 832	344 800 558
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		158 084 000	158 084 000
		158 084 000	158 084 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

I enlighet med BFNAR 2011:2 har vissa benämningar i resultat och balansräkningen anpassats för att bättre beskriva postens innehåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	200 år	linjär
Inventarier och installationer	5 år	linjär

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplan benämns som periodiskt underhåll. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet efter kapital efter beslut av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgift från bostadsrätter	7 172 103	7 883 887
Hysesintäkter, bostäder	2 036 768	1 991 517
Hysesrabatter	-4 800	-93 750
El bostäder ej momspliktig	290 765	0
Hysesintäkter, lokaler	581 836	1 055 495
El, momsregistrerade lokaler	53 187	0
Vatten, ej momsregistrerade lokaler	48 346	0
Hysesintäkter, garage	638 400	638 400
Fastighetsskatt, lokaler	57 272	57 774
Intäkt från övernattningslägenhet	28 000	18 090
Andrahandsuthyrning, avgift	5 562	0
Överlåtelse och pantförskrivelser	26 907	16 875
Övriga intäkter	7 840	9 343
Summa	10 942 186	11 577 631

Not 2 Drift

	2015	2014
El	674 288	339 777
Uppvärmning	563 577	1 105 543
Värme / Fjärrvärme	740 313	0
Vatten och avlopp	226 282	232 937
Avfallshantering	126 612	137 033
Fastighetsförsäkring	80 861	67 382
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2021-12-31)	581 526	581 526
Hissbesiktning	6 610	6 206
Serviceavtal	25 134	0
Fastighetsskatt, lokaler/garage	154 660	102 660
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	67 689	66 272
Kabel TV	59 953	60 142
Fastighetsskötsel	181 621	74 681
Lokalvård	225 451	193 016
Trädgårdsskötsel	0	25 009
Förbrukningsinventarier	108 234	10 845
Förbrukningsmaterial	10 191	1 017
Administrativa kostnader	77 853	30 953
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	7 846
Befarade förluster på kund- och hyresf	288 455	0
Extern revisor	22 356	14 765
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	23 474	9 152
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	145 557	126 379
Återbäring från Riksbyggen	-2 692	-3 900
Konsultarvode	5 999	24 471
Juridiska åtgärder	0	30 251

Övriga förvaltningskostnader och driftsuppföljning	53 737	27 859
Arvode och ersättningar	111 247	110 450
Sociala avgifter arvode	30 509	21 196
Summa	5 589 497	4 403 468

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Löpande underhåll och reparationer	53 218	23 091
Löpande underhåll, bostäder	152 914	52 094
Löpande underhåll, lokaler	46 546	13 697
Löpande underhåll, gemensamma utrymmen	54 687	23 902
Löpande underhåll, installationer	380 180	190 792
Löpande underhåll fastighet utvändigt	22 556	52 921
Löpande underhåll, markytor/planteringar	11 474	1 026
Uh/Rep Garage o p-plats	1 306	0
Försäkringsskador	0	14 027
Summa	722 881	371 550

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2015	2014
Planerat Uh/Rep	23 740	0
Periodiskt underhåll, gem utrymme	0	13 625
Periodiskt underhåll, installationer	0	20 000
Periodiskt underhåll, fastighet utvändigt	61 906	11 026
Periodiskt underhåll, markytor/planteringar	0	169 820
Periodiskt underhåll, p-platser	0	35 304
Summa	85 646	249 775

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivningar byggnad	1 233 448	1 233 448
Avskrivningar tomträtt	504 246	504 246
Avskrivningar inventarier och installationer	162 142	164 502
1 899 836	1 902 196	

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	242 588 183	242 588 183
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	99 172 470	99 172 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 760 653	341 760 653
Ingående avskrivningar byggnader	-2 065 804	-832 356
Ingående avskrivningar tomträtt	-844 521	-340 275
Årets avskrivningar byggnader	-1 233 448	-1 233 448
Årets avskrivning tomträtt	-504 246	-504 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 648 019	-2 910 325
Utgående redovisat värde	337 112 634	338 850 328
Taxeringsvärden byggnader	163 200 000	158 000 000
Taxeringsvärden mark	51 266 000	51 266 000
	214 466 000	209 266 000
Bokfört värde byggnader	337 112 634	338 850 328
Bokfört värde mark	0	0
	337 112 634	338 850 328

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 2

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Värdeår: 2007 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Beslut fastighetstaxering, SKV 2015-06-29 omprövning av underlag till fastighetsskatt - garageyta.
Omprövning avser beskattningsår 2013 och framåt.

Not 7 Inventarier, installationer

Avser inventarier och förbättringsåtgärder i fastigheten.

Sammanfattning av större investeringar

2014/2015 - El, värme - varmvattenmätare, 634 622 kronor, rak avskrivning t o m 2018/2019

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	822 507	19 580
Årets anskaffning	-11 800	802 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	810 707	822 507
Ingående avskrivningar	-168 418	-3 916
Årets avskrivningar	-162 142	-164 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 560	-168 418
Utgående redovisat värde	480 147	654 089

Not 8 Andelar

	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 000	1 000
Aktiekapital i Kronolotsen Parkering AB	50 000	50 000
Summa	51 000	51 000

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	52 517	9
Summa	52 517	9

Ink.år 2014 fyllnadsinbetalning med förfall 2016-03-14: Beslut fastighetstaxering, SKV 2015-06-29 omprövning av underlag till fastighetsskatt - garageyta. Omprövning avser beskattningsår 2013 och framåt.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald tomträttsavgäld	790 763	790 763
Förutbetald Kabel-TV avgift	14 988	14 988
Förutbetald kostnad Fortnox	309	0
Förutbetalda försäkringspremier	84 916	70 755
Summa	890 976	876 506

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	187 655 500	1 437 251	-4 261 707	-38 824
Disp. enl. stämmobeslut			-38 824	38 824
Ianspråktagande år 2015		-85 646	85 646	
Avsättning år 2015 yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				-870 362
Belopp vid årets utgång	187 655 500	1 851 605	-4 714 885	-870 362

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
SBAB 25819918, 3mån löp	0,50	2016-01-01	25 000 000	0
SBAB 25995589	1,22	2018-06-12	25 000 000	0
Stadshypotek 139268-69489	1,52	2020-12-01	25 000 000	0
Stadshypotek 139268-878589	3,05	2017-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek 139268-919806	2,87	2016-07-30	30 000 000	0
Stadshypotek 139268-955576	2,50	2017-03-01	19 433 333	0
Stadshypotek 139268-955577	3,05	2019-03-01	29 475 000	300 000
			157 108 333	300 000

Kortfristig del av långfristig skuld 300.000 kronor (300.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 155.608.333 kronor (155.908.333 kronor).

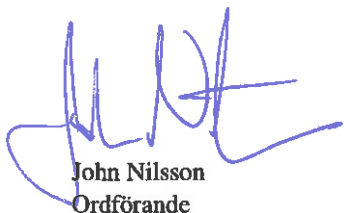
Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Depositioner, kortfristiga	326 525	466 619
Momsredovisning	-30 013	74 565
Summa	296 512	541 184

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	313 654	466 721
Upplupen kostnad sophämtning	4 436	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 503 121	741 865
Upplupna revisionsarvode	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	111 250	111 000
Upplupna sociala avgifter	34 955	34 876
Förskottsinsbetalningar	1 972	0
Summa	2 985 388	1 370 462

Limhamn 2016-03-07



John Nilsson
Ordförande



Kenan Gokovic



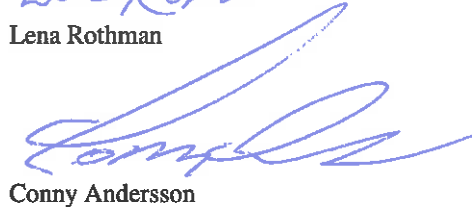
Anette Freed



Lena Rothman



Christer Palmkvist



Conny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/7-16

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kronolotsen 1, org.nr 769612-9449

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 finansiella ställning per den 31 december 2015 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 9 mars 2016

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor