

Orig

Årsredovisning
för
Brf Kronkvarnen 35
716460-1804

Räkenskapsåret
2015

90

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15, den ekonomiska planen 1998-09-22 och nuvarande stadgar 2014-08-23.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kronkvarnen 35 beviljades bygglov 1898. Bygglov för total ombyggnad och modernisering beviljades 1942. Fastigheten har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2949 kvm varav 2629 kvm utgör lägenhetsyta och 320 kvm utgör lokalyta. 223 kvm av lokalytan ligger under markplan. Tomtytan är 778 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 37 medlemslägenheter varav 5 har överlåtits helt eller delvis under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 6 lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	46 kvm	2017-09-30
Salong	61 kvm	2018-09-30
Restaurang	52 kvm	2017-02-28
Restaurang	135 kvm	2017-02-28
Restaurang	20 kvm	2017-02-28
El och styrutrustningscentral	6 kvm	2016-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissarna har renoverats innebärande nya hisskorgar, nya maskiner, nya anrops- och säkerhetssystem.

Hissdörrarna har målats och ny elstigare dragits till maskinerna.

Trapphusbelysningen byts kontinuerligt till LED-lampor.

Styrelsen har valt att inte fn gå vidare med förslag att installera bergvärme på samma sätt som i KK14.

Arbetet med stambyte mm har försenats avsevärt pga svårigheterna att få offerter sannolikt beroende på ombyggnadstryck i samband med sänkt rotavdrag och förväntat amorteringskrav. Entreprenören som åtagit sig byte av stam 13 i 39B meddelade att han inte kunde genomföra arbetet. Han kommer dock att åtgärda hörnporten till Sabai Song.

Förnyad ansökan för balkonger och takaltaner har inlämnats sedan handlingarna omarbetats i kontakt med SBK.

Stadens miljöförvaltning har inspekterat fastighetsförvaltningen. De tyngsta anmärkningarna gäller att KK35 sedan ett flertal år inte har något serviceavtal för undercentralen och att UH-planen bör uppdateras. Ytterdörrarna till Artillerigatan 44 och gården är i dåligt och delvis inte reparerbart skick bl a fungerar låsningen endast sporadiskt.

Ett betydande problem har varit den stora personomsättningen i styrelsen och därmed dess arbetskapacitet i samband med försäljningar. Eftersom lägenheterna är relativt små och marknadstrycket högt är hittillsvarande förvaltningsupplägg inte hållbart.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya offerter på stambyte har begärts och offert för trapphusmålning förbereds. Likaså förbereds offertförfrågningar om nya ytterdörrar i trä eller möjlig renovering mot Artillerigatan/gården.

Sedan en av tvättmaskinerna inte kunnat repareras pga brist på reservdelar har offerter på att byta båda maskinerna erhållits från Electrolux och Miele.

Soptransportbandet har renoverats och ledningsgenomföringar tätats efter problem med råttor i källaren. Belysningen i källaren byts successivt till LED-lampor.

Byggnaden KK35 är nu över 70 gammal sedan den totala ombyggnaden kring 1940. Detta innebär att ett antal centrala funktioner kan komma att behöva bytas eller renoveras. Under alla omständigheter måste skicket bevakas mer uppmärksam. Detta kräver större sakkunskap än vad en lekmannastyrelse normalt besitter. Därtill fordras en större kontinuitet än vad de senaste åren de facto uppvisat. Styrelsen undersöker kostnader för att köpa förvaltningstjänster avseende tekniskt komplicerade uppgifter. Det bör noteras att föreningens kostnader för extern expertis i samband med ombyggnader redan varit höga.

SBN har beviljat bygglovsansökan om balkonger mot gård, men avslagit ansökan om balkonger mot gata samt takaltaner. Styrelsen föreslår att stämman upphäver tidigare beslut att avslag skall överklagas. Nuvarande avslag överensstämmer med SBKs underhandsreaktion på två tidigare ansökningar.

Byggnadens tekniska status

Stambyte

Successivt stambyte pågår sedan 2008

Medlemsinformation

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Curt Andersson	Ordförande	
Göran Oljeqvist	Kassör	
Karl Ask	Ledamot	
Bo Ekman	Ledamot	
Baltzar Sahlin	Ledamot	fr o m 150421
Martin Sandgårde	Ledamot	fr o m 150421
Yvonne Wengström	Ledamot	fr o m 150421
John-Martin Corander	Suppleant	fr o m 150421
Revisor	Mikael Klasson	
Revisorssuppleant	Johan Pålsson	

Ordinarie föreningsstämma hölls 15-04-21. I tur att avgå är Karl Ask, Yvonne Wengström och John-Martin Corander. Bo Ekman, Martin Sandgårde och Baltzar Sahlin har flyttat och i samband därmed lämnat sina uppdrag. Ordförande är vald på ett år. Göran Oljeqvist är vald till ordinarie stämma 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 22 650 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 68 813 000 kr varav 42 184 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 64 600 000kr samt lokaler 4 213 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 307 929	2 287 848	2 301 821	2 671 688
Resultat efter fin. poster	-287 327	576 058	826 392	735 794
Soliditet %	68	68	61	56
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 018	5 018	6 796	6 969
Elkostnad/kvm totalyta	16	17	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	139	148	154	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	17	16
Avsättn. till underhållfond/kvm tot.	70	70	70	60

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 915 800
reservering yttre fond enligt stadgar	-206 439
årets förlust	-287 327
	3 422 034

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 422 034

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 307 929	2 287 848
Summa rörelseintäkter		2 307 929	2 287 848
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 112 276	-972 903
Övriga externa kostnader	3	-93 382	-161 584
Arvoden och personalkostnader	4	-25 798	-27 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 659	-151 659
Summa rörelsekostnader		-2 383 115	-1 314 110
Rörelseresultat		-75 186	973 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	57 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 491	-455 117
Summa finansiella poster		-212 141	-397 680
Resultat efter finansiella poster		-287 327	576 058
Resultat före skatt		-287 327	576 058
Årets resultat		-287 327	576 058

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 878 789	39 030 448
Summa materiella anläggningstillgångar		38 878 789	39 030 448
Summa anläggningstillgångar		38 878 789	39 030 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 329	1 110
Övriga fordringar		53 947	54 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 845	34 533
Summa kortfristiga fordringar		115 121	90 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 428	2 377 724
Summa kassa och bank		2 158 428	2 377 724
Summa omsättningstillgångar		2 273 549	2 467 952
SUMMA TILLGÅNGAR		41 152 338	41 498 400

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 811 335	23 811 335
Fond för yttre underhåll		690 921	484 482
Summa bundet eget kapital		24 502 256	24 295 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 709 361	3 339 742
Årets resultat		-287 327	576 058
Summa fritt eget kapital		3 422 034	3 915 800
Summa eget kapital		27 924 290	28 211 617
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 700 000	12 700 000
Summa långfristiga skulder		12 700 000	12 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 390	106 636
Övriga skulder		193 638	206 199
Förutbetalda avgifter och hyror		236 415	208 138
Upplupna kostnader	9	57 606	65 810
Summa kortfristiga skulder		528 049	586 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 152 339	41 498 400
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		19 235 000	19 235 000
Summa ställda säkerheter		19 235 000	19 235 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Stambyte	2,5 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 539 465	1 539 465
Hysesintäkter bostäder	107 944	107 480
Hysesintäkter lokaler, moms	581 184	577 464
Deb. fastighetsskatt, moms	42 585	42 577
Pantförskrivningsavgift	3 552	5 324
Överlåtelseavgift	3 333	11 109
Övriga fakturerade kostnader	10 242	0
Öres- och kronutjämning	-11	-11
Övriga rörelseintäkter	19 635	4 440
	2 307 929	2 287 848

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	2 989	5 638
Källarutrymme	0	10 394
Soprum	0	16 074
Dörrar och lås	0	489
VA	21 195	104 703
Värme	0	16 637
El	72 713	0
Hissar	1 235 426	22 440
Portar	0	1 919
Tak	0	5 894
Fasader	1 921	2 018
Övriga rep./underhåll	1 262	2 793
Städning grundavtal	43 178	42 321
Städning extradebiteringar	11 850	3 546
Hyra entrémattor	7 626	7 482
Serviceavtal	5 775	0
Fönster	443	0
Hiss serviceavtal	5 511	10 350
Elavgifter	46 414	48 973
Uppvärmning	411 387	436 768
Vatten	41 073	42 884
Sophämtning	45 193	42 065
Grovsopor	15 681	8 421
Fastighetsförsäkring	42 896	42 322
Kabel-tv	10 378	10 394
Fastighetsskatt	42 130	42 130
Kommunal fastighetsavgift	47 234	46 246
	2 112 275	972 901

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	10 849	4 904
Administration, kontorsmaterial	1 448	2 033
Möteskostnader	3 871	2 603
Arvode ekonomisk förvaltn.	47 678	47 678
Extradeb. ekonomisk förvaltning	1 180	3 027
Konsultarvoden	20 216	71 681
Bankkostnader	2 890	3 007
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
Övriga externa kostnader	0	21 400
	93 382	161 583

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	22 650	24 500
Sociala avgifter	3 148	3 464
	25 798	27 964

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Ingående avskrivningar	-1 775 165	-1 623 506
Årets avskrivningar	-151 659	-151 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 926 824	-1 775 165
Utgående redovisat värde	25 809 366	25 961 025
Taxeringsvärden byggnader	26 629 000	26 629 000
Taxeringsvärden mark	42 184 000	42 184 000
	68 813 000	68 813 000
Bokfört värde byggnader	25 809 366	25 961 025
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	38 878 789	39 030 448

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	32 875	31 938
Förutbetald kabel-TV	2 596	2 595
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 920	0
Förutbetald hisservice	348	0
Förutbetald hisservice	856	0
Förutbetald föreningsavgift	5 250	0
	53 845	34 533

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 875 325	3 936 010	484 482	3 339 742	576 058
Reservering yttre fond			206 439	-206 439	
Disposition av föregående års resultat:				576 058	-576 058
Årets resultat					-287 327
Belopp vid årets utgång	19 875 325	3 936 010	690 921	3 709 361	-287 327

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

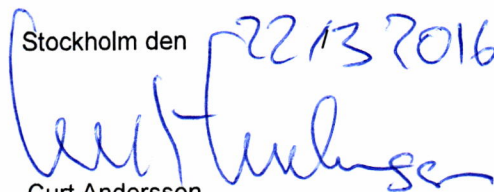
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek /3mån rörl/	0,71	2016-06-01	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	1,65	2016-09-01	4 300 000	4 300 000
			12 700 000	12 700 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad konsulttjänster	0	6 704
Upplupen kostnad el	3 610	3 819
Upplupen kostnad grovsopor	699	717
Upplupen kostnad vatten	42 917	4 220
Upplupen räntekostnad	10 380	50 350
	57 606	65 810

Stockholm den

22 / 3 / 2016



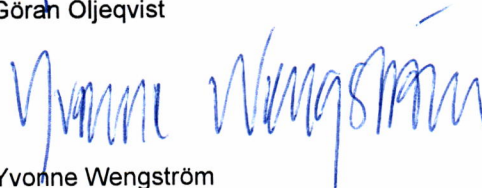
Curt Andersson
Ordförande



Göran Oljeqvist



Karl Ask



Yvonne Wengström



John-Martin Corander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

22 / 3 / 2016



Mikael Klasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35, org.nr. 716460-1804.

Jag har granskat föreningens årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2015.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma uppskattningar som styrelsen gjort vid upprättandet av årsredovisningen. Jag har även granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats enligt god redovisningssed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning, resultat och kassaflöden per 2015-12-31.

Jag tillstryker därför att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkning, godkänner styrelsens förslag till vinstdisposition, och ger styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-03-22



Mikael Klasson
Av föreningen vald revisor