

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kronkvarnen 35**

716460-1804

Räkenskapsåret

2017

*Handwritten signatures in blue ink, including the letters "RA" and "ndk".*

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

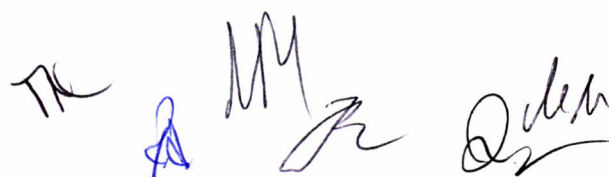
##### Fastigheten

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 är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

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



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året som gått har en ny styrelse bildats. Jacob Nordlander har suttit som ordförande och Jacob Lagerqvist som kassör. Eva Marthins, Torbjörn Jakobsson, Mikael Mild, Rolf Alexandersson och Alexandra Wall har varit ledamöter. Den nya styrelsen har gjort en grundlig genomlysning av fastigheten. Ett antal förbättringsarbeten har genomförts och påbörjats.

Styrelsen har gjort en genomgång av OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), utöver brandskyddskontroll och sotning. Vi har mottagit protokollet som dessvärre innehöll många anmärkningar på felinstallerade, avsaknad av och igensatta ventilationskanaler. En del åtgärder behöver åtgärdas de kommande året.

Elslingorna på taket och i stuprännorna var slitna och har bytts ut. I och med detta arbete sattes räcken upp på taket för att öka säkerheten. Dessutom reparerades ett sprucket stuprör.

För att göra miljön trevligare i källaren och på vinden har styrelsen uppgraderat belysningen så att den går på automatiskt och skapar bättre ljus i alla vrår. Dessutom har styrelsen köpt in nya, fräscha återvinningskärl.

Föreningen har fått en ny restaurangägare som rensat upp i Sabais gamla lokaler. I samband med det har styrelsen tagit bort Sabais förråd i källargången för att öka utrymningsmöjligheter och göra miljön trevligare.

Styrelsen har anlitat en fönster-och en fasadkonsult för att rusta upp fasaden på framförallt översta våningsplanet samt alla fastighetens fönster.

Efter en del klagomål bestämde styrelsen att byta ut vår före detta fastighetsskötare Fojo till Fastighetskötsel AB. Även städfirman byttes ut eftersom styrelsen ansåg att den förra inte gjorde ett tillräckligt bra jobb.

Styrelsen anordnade en städdag då vi lyckades rensa ut stora delar av källaren, blev av med en del gamla cyklar och städade ur vindarna.

TK  
RM  
RM  
O. M. M.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 61 och vid årets slut 61. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder, 5 st lokaler samt nyttjanderätt av el-central.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	46 kvm	2020-09-30
Salong	61 kvm	2019-09-30
Restaurang	52 kvm	2020-02-29
Restaurang	135 kvm	2020-02-29
Restaurang	20 kvm	2020-02-29
El och styrutrustningscentral	6 kvm	2021-12-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jacob Nordlander	Ordförande
Jacob Lagergren	Kassör
Michael Mild	Sekreterare
Rolf Alexandersson	Ledamot
Torbjörn Jakobsson	Ledamot
Alexandra Wall	Ledamot
Eva Marthins	Suppleant

Revisor har varit Mikael Klasson, revisorssuppleant har varit Johan Pålsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2017. Ingen nuvarande styrelsemedlem har för avsikt att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 55 500 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 77 298 000 kr varav 49 269 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 73 000 000 samt lokaler 4 298 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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.



<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 288 080	2 288 677	2 307 929	2 287 848
Resultat efter fin. poster	128 079	351 828	-287 327	576 058
Soliditet %	68	68	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 018	5 018	5 018	5 018
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	140	147	139	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	14	15
Avsättn. till underhållfond/kvm tot.	79	79	70	70

**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.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 875 325	3 936 010	502 035	3 610 920	351 828	<b>28 276 118</b>
Reservering till yttre fond			231 894	-231 894		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				351 828	-351 828	<b>0</b>
Årets resultat					128 079	<b>128 079</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 875 325</b>	<b>3 936 010</b>	<b>733 929</b>	<b>3 730 854</b>	<b>128 079</b>	<b>28 404 197</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 962 748
reservering yttre fond enligt stadgar	-231 894
årets vinst	128 079
	<b>3 858 933</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	3 858 933
	<b>3 858 933</b>

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

TK  


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 288 080	2 288 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 288 080</b>	<b>2 288 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 750 914	-1 543 277
Övriga externa kostnader	3	-98 648	-72 031
Arvoden och personalkostnader	4	-68 883	-52 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 659	-151 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 070 104</b>	<b>-1 819 383</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 976</b>	<b>469 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 922	-117 817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 897</b>	<b>-117 467</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 079</b>	<b>351 828</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>128 079</b>	<b>351 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>128 079</b>	<b>351 828</b>

TK  
JM  
JK  
JK

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

38 575 471

38 727 130

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**38 575 471**

**38 727 130**

**Summa anläggningstillgångar**

**38 575 471**

**38 727 130**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

106 346

0

Övriga fordringar

50 736

52 497

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

57 569

35 182

**Summa kortfristiga fordringar**

**214 651**

**87 679**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 798 075

2 566 057

**Summa kassa och bank**

**2 798 075**

**2 566 057**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 012 726**

**2 653 736**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**41 588 197**

**41 380 866**

TK  
FA  
J  
J  
L

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 811 335	23 811 335
Fond för yttre underhåll		733 930	502 036
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 545 265</b>	<b>24 313 371</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 730 854	3 610 920
Årets resultat		128 079	351 828
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 858 933</b>	<b>3 962 748</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 404 198</b>	<b>28 276 119</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	12 700 000	12 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 700 000</b>	<b>12 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		120 006	695
Övriga skulder		120 701	162 772
Förutbetalda avgifter och hyror		140 185	162 547
Upplupna kostnader	9	103 107	78 733
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>483 999</b>	<b>404 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 588 197</b>	<b>41 380 866</b>

TK  
R  
R  
R



## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		128 079	351 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 659	151 659
Betald skatt		1 761	1 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>281 499</b>	<b>504 937</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-106 346	7 329
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 387	18 664
Förändring av leverantörsskulder		119 311	-39 695
Förändring av kortfristiga skulder		-40 059	-83 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>232 018</b>	<b>407 630</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>232 018</b>	<b>407 630</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 566 057	2 158 428
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 798 075</b>	<b>2 566 058</b>

TK  
PA  
JK  
MK

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 år
Stambyte	40 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fasad- och fönsterrenoveringen fortsätter i både port A och B samt beräknas vara klar till sommaren.

Styrelsen tittar på upphandling av entreprenör för att förbättra ventilationen i huset.

Styrelsen har gjort en inventering av elstigar och tagit in offerter för att uppgradera systemet. Utvärdering pågår.

Balkongentreprenör är vald. Planerad början av bygget under hösten.

Styrelsen håller på att se över om vi ska stamspola alla lägenheter för att förlänga livslängden på stammarna.

Avtalet med Comhem är uppsagt och styrelsen ämnar dra in fiber till att lägenheter innan året är slut.

Styrelsen har även planer på att renovera trapphuset när fiber och el är uppgraderat.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

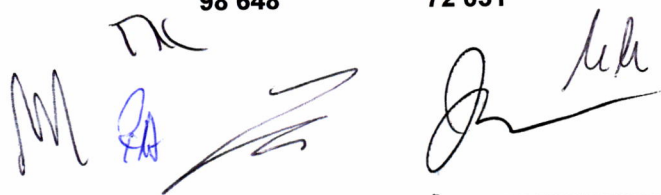
	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 539 465	1 539 465
Hysesintäkter bostäder	107 944	107 944
Hysesintäkter lokaler, moms	588 550	581 684
Deb. fastighetsskatt, moms	43 444	43 444
Pantförskrivningsavgift	891	4 143
Överlåtelseavgift	3 336	7 575
Andrahandsuthyrning	4 454	4 440
Öres- och kronutjämning	-6	-17
Övriga rörelseintäkter	1	-1
	<b>2 288 079</b>	<b>2 288 677</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	21 771	8 976
Fastighetsskötsel extradebiteringar	7 315	0
Snöröjning/sandning	4 274	0
Städning grundavtal	65 397	43 824
Hyra av entrémattor	7 911	7 854
Rengöring/sanering	2 571	0
Sotning	37 145	0
Serviceavtal	0	2 160
Hiss serviceavtal	5 135	6 604
Elavgifter	46 755	44 983
Uppvärmning	413 335	432 732
Vatten	51 846	49 304
Sophämtning	48 542	36 688
Grovsopor	17 201	19 536
Fastighetsförsäkring	45 896	44 040
Kabel-tv	6 678	6 462
Tvättstuga	0	79 333
Källarutrymmen	0	29 369
Vind	14 674	0
Soprum	6 700	13 851
Dörrar och lås	30 559	41 471
VA	151 761	420 780
Ventilation	64 663	0
El	196 859	2 659
Hissar	24 639	87 177
Portar	215 422	0
Tak	17 779	0
Fasader	29 640	72 269
Fönster	72 135	2 041
Övriga rep./underhåll	51 361	0
Fastighetsskatt	42 980	42 980
Kommunal fastighetsavgift	49 970	48 184
	<b>1 750 914</b>	<b>1 543 277</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 553	5 102
Administration, kontorsmateriel	2 594	1 467
Möteskostnader	5 065	6 648
Arvode ekonomisk förvaltn.	53 241	47 678
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	493	3 043
Bankkostnader	2 884	2 843
Juridisk konsultation	24 458	0
Tillsynsavgifter myndigheter	1 110	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
	<b>98 648</b>	<b>72 031</b>



#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	55 500	43 500
Sociala avgifter	13 383	8 916
	<b>68 883</b>	<b>52 416</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 736 190</b>	<b>27 736 190</b>
Ingående avskrivningar	-2 078 483	-1 926 824
Årets avskrivningar	-151 659	-151 659
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 230 142</b>	<b>-2 078 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 506 048</b>	<b>25 657 707</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 029 000	28 029 000
Taxeringsvärden mark	49 269 000	49 269 000
	<b>77 298 000</b>	<b>77 298 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 506 048	25 657 707
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	<b>38 575 471</b>	<b>38 727 130</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	37 198	33 497
Förutbetald kabel-tv	1 681	1 685
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 440	0
Förutbetald bostadsrätterna	5 250	0
	<b>57 569</b>	<b>35 182</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,71	3 mån	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	0,71	3 mån	4 300 000	4 300 000
			<b>12 700 000</b>	<b>12 700 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	19 235 000	19 235 000
	<b>19 235 000</b>	<b>19 235 000</b>


M  
FA  
TK  
mu



## Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad vatten	0	8 223
Upplupen kostnad el	5 124	11 809
Upplupen kostnad grovsopor	698	698
Upplupen kostnad värme	46 659	44 917
Upplupen kostnad städ	8 193	3 652
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 961	1 920
Upplupen ränta	7 264	7 514
Upplupen kostnad juridisk konsultation	24 458	0
Upplupen kostnad fasader	6 750	0
	<b>103 107</b>	<b>78 733</b>

Stockholm den / 2018

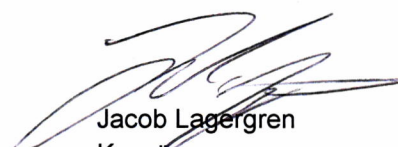


Jacob Nordlander  
Ordförande




Michael Mild  
Sekreterare

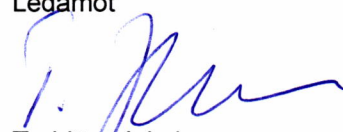
Alexandra Wall  
Ledamot



Jacob Lagergren  
Kassör



Rolf Alexandersson  
Ledamot



Torbjörn Jakobsson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2018



Mikael Klasson  
Revisor