

Årsredovisning 2009



BRF. KRONKVARNEN 35

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Styrelsen har haft följande sammansättning

Johan Pålsson	ordförande
Kerstin Schewenius	sekreterare
Göran Oljeqvist	kassör
Carl Kennedy	ledamot
Daniel Äng	ledamot (1/1 - 20/9)
Sven Odqvist	suppleant
Yvonne Wengström	suppleant

Revisorer har varit:

Bo Strage ordinarie

Curt Andersson suppleant

Valberedning:

Ingela Ekblad sammankallande

Charlotte Alfreds

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-22.

Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh 102 Ryman till Bild

Lgh 103 Sidoli till Andersson Zander/Gustavsson

Lgh 131 Ekström/Markovic till Lyckow/Sjöberg

Lgh 202 Persson till Kaulio/Acar

Lgh 211 Lövgren till Nilsson

Lgh 232 Äng till Sahlin/Unckel

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 50 st. (36 röster)

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kronkvarnen 35.

Totalt taxeringsvärde, 50 882 000 kr, varav bostäder 47 600 000 och lokaler 3 282 000.

Föreningen upplåter 36 bostadslägenheter med bostadsrätt, två med hyresrätt, fyra lokaler med hyresrätt, samt två lagerlokaler med hyresrätt.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Administration

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Rådum Mäklari & Förvaltning AB.

OK 90

Lokalhyror

Samtliga lokaler är uthyrda.

Restaurang Sabai Soongs kontrakt går ut 2011-02-28. Förhandling om förlängning pågår.

Lån

Fastighetens lån ligger kvar hos Stadshypotek. Ingen amortering har gjorts under året.

Av den totala låneskulden 16 800 000 kr har föreningen valt att ligga kvar med rörlig ränta under året avseende hälften av lånet dvs. 8 400 000 kr. För den resterande hälften har räntan bundits på ett år till räntesatsen 1,67 %. Den bundna räntan sträcker sig fram till 2010-06-01.

Den rörliga räntan var vid årets utgång 1,30 procent.

Ombyggnad och underhållsplan

Under år 2009 har arbetet med att successivt genomföra förbättrings- och underhållsåtgärder vad gäller stammar fortsatt. Renoveringstakten i föreningen har dock fortfarande varit relativt återhållsam. Renovering innefattande stambyte har skett i fem lägenheter under året, varav badrum och kök i två lägenheter, enbart badrum i två lägenheter, samt kök i en lägenhet. Under början av år 2010 har på styrelsens initiativ en hel köksstam i 39 A, stam 2, bytts ut, från plan 5 ner till källaren. Vidare har renovering innefattande stambyte skett i ytterligare två lägenheter i 39 B. I det ena fallet har stammar i kök och wc bytts och i det andra i kök, wc och badrum.

Efter det att behovet av att snarast byta stammar lyfts fram vid tidigare årsmöten har förhoppningen varit, att fler medlemmar mer aktivt skulle ta beslut om renovering av sina kök och badrum. Så har bara delvis blivit fallet och därför kvarstår som enda riktigt stora aktuella ombyggnadsfråga att mer aktivt få igång arbetet med nödvändiga stambyten.

Årets underhåll

Liksom tidigare har det huvudsakliga arbetet varit kopplat till stambytesfrågan. Vid de renoveringar som skett har föreningen löpande anlitat den tekniska konsulten Waldemar Rosborg. Han har huvudsakligen övervakat och inspekterat de renoveringsarbeten som skett i olika lägenheter.

Föreningen har under året haft avloppsläcka i en lägenhet, samt i källarplanet hos restaurangen Sabai Soong.

Övrigt

Tvist har förelegat mellan föreningen och de tidigare medlemmarna Ström-Eklund till lägenhet nr. 211. 39 B, 1 tr. Ström/Eklund som tidigare haft en vattenskada (avloppsstam) i sitt kök ansåg att föreningen inte återställt vare sig skadan eller de därvid gjorda ingreppen (ett köksskåp) i rimlig tid. Som resultat därav har båda medlemmarna enligt deras uppgift drabbats av hälsoproblem. Föreningen har tidigare inte vid något tillfälle erhållit information om sådana problem, utan dokumentation till styrkande av påståendena har lämnats först senare i tingsrätten.

Då föreningen inte ansåg sig ansvarig tillbakavisades kraven. Motparten stämde då föreningen och krävde ersättning med ca 400 000 kr jämte ränta och ombudskostnader. Föreningen anlidade advokat Mats Ljungquist, Björn Rosengrens Advokatbyrå, att företräda föreningen. Vid sammanträde i Stockholms tingsrätt ingick föreningen på advokatens inrådan förlikning av det innehållet att föreningen godtog att i ett för allt betala 50 000 kr. till motparten. Anledningen till att föreningen valde att acceptera en förlikning var dels den omständigheten att en rättegång skulle tvinga föreningen till omfattande och kostsam bevisning, dels osäkerhet om motpartens ekonomiska förutsättningar att vid en för föreningen vinnande utgång verkligen kunna betala föreningens rättegångskostnader.

GK 90
S/18

Energideklaration:

I enlighet med lagen om energideklaration har förening lämnat energideklaration. Arbetet har utförts av företaget Energi Teamet EDAB AB. Som resultat av arbetet och den slutsats som lämnas i deklARATIONEN så klarar sig fastigheten hyggligt. Fastigheten använder 145KWh/m² och år. Liknande hus ligger i intervallet 118-145.

I deklARATIONEN rekommenderas en rad energibesparande åtgärder som lägre värme i trapphusen vilket genomförts, bättre rörisolering i källaren, flödesbegränsare på vattenarmaturer, mm.

Föreningen har under året genomfört radonmätning. Resultatet blev att huset ligger mellan 30-120 bq, vilket är under gränsvärdet 200 bq.

Föreningen har tecknat avtal med Stokab om indragning av fiberkabel i fastigheten. Arbetet som är kostnadsfritt kommer att ske under 2010. Avtalet begränsar sig till indragning i källaren och inte vidare i fastigheten. Tanken är att föreningen skall ha större valmöjligheter när det nu gällande avtalet med UPC går ut slutet av 2013.

För att förbättra städningen och sänka kostnaderna har ny städfirma, Mickes Fönsterputs & Städ, anlåtits från och med 2010-01-01.

Föreningen har i början av 2010 på prov blivit medlem i bostadsrättsorganisationen SBC. Avsikten är att under 2010 utvärdera deras tjänsteutbud och fördelarna med ett medlemskap. Föreningen kommer under våren 2010 få en egen s.k. hemsida på Internet vilket möjliggör förbättrade förutsättningar för föreningen kommunicera information till medlemmarna.

Lantmäteriet har beslutat om nya nummer för föreningens lägenheter. De nya numren utgör i kombination med adressen lägenhetens identitet i folkbokföringssammanhang. I samband med överlåtelser och pantsättningar används tillsvidare både de gamla och de nya numren.

Ekonomi

Ränteläget har under året varit sjunkande och kommit ner på historiskt exceptionellt låga nivåer. Detta har naturligtvis varit till stor fördel för föreningens ekonomi då lånekostnaden sjunkit rejält för att på årsbasis stanna på nivån 353 878 kr, att jämföra med år 2008 då den uppgick till 762 789 kr. Reporäntan har under början av 2010 varit fortsatt låg men kommer med stor sannolikhet att stiga under andra hälften av 2010. Föreningen måste räkna med att lånekostnaden kommer att stiga under de närmaste åren. Sammantaget så har kostnaderna ungefärligen legat i nivå med budget.

Resultat och ställning:

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	2256	2218	2147	2129	2071	2147
Rörelseresultat tkr	505	504	502	750	792	664
Resultat efter finansiella poster tkr	185	- 313	- 118	315	413	201
Balansomslutning tkr	39724	39348	39558	39586	40122	39935
Årsavgifter kr/kvm	608	608	608	579	579	579

Handwritten initials and date: JS CK KS 90

Framtida utveckling

Föreningen har sedan fastigheten förvärvades 1998 genomfört olika förbättrings- och underhållsåtgärder. Föreningen har samtidigt löpande kunnat redovisa stabila och positiva ekonomiska resultat och kassaflöden. Föreningen har under året genomfört det underhåll och de förbättringar som varit direkt påkallade. Stambytesfrågan har utretts och stämman 2008-05-06 beslöt att fortsätta den inslagna vägen med stegvisa stambyten. Kostnaderna för dessa arbeten har under senare tid ökat, dock inte i sådan omfattning att föreningen varit tvungen att ta upp nya lån.

Vid de mer omfattande arbeten med stamrenovering innefattande utbyte av stammar i källaren, som enligt styrelsen uppfattning bör ske inom de närmaste 2-3 åren, kommer föreningen vara tvungen till lånefinansiering eller kapitaltillskott från medlemmarna.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

balanserad vinst	1 221 810
årets vinst	187 078
reservering yttre fond enligt stadgar	- 152 646
ianspråktagande yttre fond	486 530
summa	1 742 772

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 742 772
------------------------	-----------

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

2008	2007	2006	2005	2004	2003
2147	2071	2124	2147	2256	2256
884	795	750	781	787	787
381	413	415	415	415	415
24922	40112	39296	39296	39296	39296
238	238	238	238	238	238

Handwritten signatures and initials, including "CK" and "18 90".

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 255 848	2 218 215
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-106 413	-82 643
Reparationer och underhåll	3	-763 160	-756 146
Taxebundna kostnader	4	-510 592	-495 659
Övriga driftskostnader	5	-66 655	-63 346
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-61 889	-80 645
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-21 514	-20 039
Fastighetsskatt	8	-81 156	-78 420
Rörelseresultat före avskrivningar		644 469	641 317
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	9	-135 437	-135 437
Maskiner och inventarier	10	-948	-1 498
Rörelseresultat		508 084	504 382
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		691	16 079
Skatteränta ej skattepliktig		67	698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 531	-832 256
Kapitalkostnader		-2 052	-2 107
		-320 825	-817 586
Resultat efter finansiella poster		187 259	-313 204
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-181	-4 502
Årets resultat		187 078	-317 706

Handwritten signature or initials

Balansräkning

Not 2009-12-31 2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	9	25 630 660	25 766 097
Mark		13 069 423	13 069 423
Inventarier och maskiner	10	0	948
		38 700 083	38 836 468
Summa anläggningstillgångar		38 700 083	38 836 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror		70	0
Skattefordran		155 075	60 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 266	44 967
		202 412	105 378

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		821 978	406 391
Summa omsättningstillgångar		1 024 390	511 769

Summa tillgångar 39 724 473 39 348 237

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not 2009-12-31 2008-12-31

Eget kapital, och skulder

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

19 354 830 19 354 830

Fond yttre underhåll

1 258 570 1 852 045

20 613 400 21 206 875

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 555 694 1 279 925

Årets resultat

187 078 -317 706

1 742 772 962 219

Summa eget kapital

22 356 172 22 169 094

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

16 800 000 16 800 000

Kortfristiga skulder

Momsskuld

18 090 19 236

Anställdas skatter

1 950 2 250

Leverantörsskulder

367 701 147 155

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

180 560 210 502

568 301 379 143

17 368 301 17 179 143

Summa eget kapital, och skulder

39 724 473 39 348 237

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar

19 235 000 19 235 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials: SP, KS, CK 90

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna har förändrats från föregående år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2009	2008
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Inventarier	8,3 %	20,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	1 501 128	1 501 128
Hyror bostäder	155 316	150 469
Hyror lokaler	577 104	527 000
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 301	9 819
Försäkringsersättning	0	11 498
Diverse intäkter	0	17 000
Ersättning underhåll	14 000	1 300
	2 255 849	2 218 214

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Grovsopor	9 837	6 762
Sotning	25 680	0
Serviceavtal hiss	8 135	8 662
Entremattor	6 969	6 861
Städning extra	0	6 481
Städning entreprenad	48 942	47 265
Förbrukningsmaterial	6 850	6 612
	106 413	82 643

2009
2008
2009
2008

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hyreslägenhet	0	4 353
Fasad	0	978
VVS	29 683	222 151
Tvättstuga	1 663	2 002
Elinstallationer	1 748	4 651
Hiss	3 985	4 318
Ventilation	0	16 204
Fönster	0	87 610
Portar	14 056	624
Konsult	225 495	124 196
Soprum/sophus	0	885
Stambyte	486 530	287 390
Fastighetsunderhåll	0	784
	763 160	756 146

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	32 799	50 585
Värmekostnader	394 604	372 061
El-och gaskostnader	36 149	32 062
Sophämtning	47 040	40 952
	510 592	495 660

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	57 772	54 804
Kabel-TV	8 883	8 543
	66 655	63 347

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Förvaltningsarvode	46 309	44 536
Administration	11 500	11 338
Trivselkostnader	4 080	293
Övriga driftkostnader	0	24 478
	61 889	80 645

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	5 515	3 042
Styrelsearvode	15 999	16 997
	21 514	20 039

8 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt	81 156	78 420

3 90
Fogck

9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 087 450	27 087 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 087 450	27 087 450
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 321 353	-1 185 916
Årets avskrivningar	-135 437	-135 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 456 790	-1 321 353
Utgående redovisat värde	25 630 660	25 766 097
Taxeringsvärden byggnader	21 980 000	21 980 000
Taxeringsvärden mark	28 902 000	28 902 000
	50 882 000	50 882 000

10 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 355	11 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 355	11 355
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 407	-8 909
Årets avskrivningar enligt plan	-948	-1 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 355	-10 407
Utgående redovisat värde	0	948

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	45 078	42 746
Förutbetald kabel-TV	2 188	2 221
	47 266	44 967

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 354 830	1 852 045	1 279 925	-317 706
Reservering yttre fond 2008		152 646	-152 646	
Reservering yttre fond 2009		152 646	-152 646	
Ianspråkt, yttre fond 2008		-412 237	412 237	
Ianspråkt, yttre fond 2009		-486 530	486 530	
Disposition av föregående års resultat:			-317 706	317 706
Årets resultat				187 078
Belopp vid årets utgång	19 354 830	1 258 570	1 555 694	187 078

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

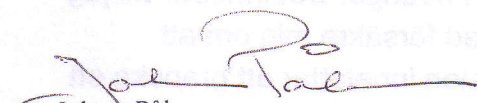
13 Skulder till kreditinstitut


	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek	1,30%	Rörligt	8 400 000	16 800 000
Stadshypotek	1,67%	2010-06-01	8 400 000	0
			16 800 000	16 800 000

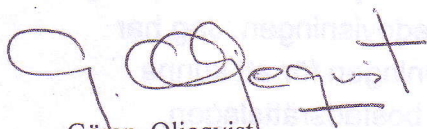
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 927	1 764
Förutbetalda avgifter och hyror	178 633	205 323
Upplupen kostnad el	0	3 415
	180 560	210 502

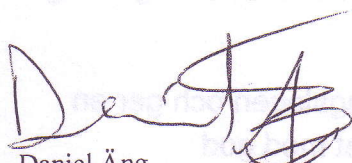
Stockholm den 14/4 2010


Johan Pålsson


Kerstin Schewenius


Göran Oljeqvist


Carl Kennedy


Daniel Äng

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2010



Bo Strage
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35 i Stockholm,
organisationsnummer 716460-1804.

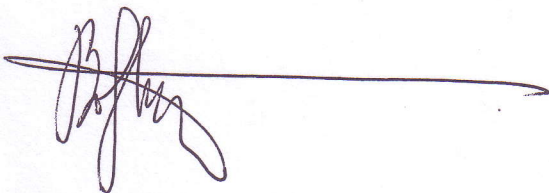
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga 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.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2010



Bo Strage
Av föreningen vald revisor