

Årsredovisning
för
Brf Kronkvarnen 35

716460-1804

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 Paveco AB till och med mars 2018 sedan tog Fastighetsskötsel AB över från och med april 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering
Balkongbygge
Fiberläggning
3-fas installation
Renovering av källare (målning mm.)
Enklare lagning av fasad vån 5

Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 58 och vid årets slut 59. 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
Torbjörn Jakobsson	Vice ordf.
Jacob Lagergren	Kassör
Michael Mild	Sekreterare
Rolf Alexandersson	Ledamot
Philip Smitt	Suppleant
Jozsy Wengström	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2018 (Extra stämma hölls den 13 nov 2018). Nästa ordinarie föreningsstämma är 9 maj 2019 och alla medlemmar avser att stanna inom styrelsen. Rollfördelningen kan dock komma att förändras.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

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 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 292 955	2 288 080	2 288 677	2 307 929
Resultat efter fin. poster	-2 824 415	128 079	351 828	-287 327
Soliditet %	62	68	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	586	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 591	5 018	5 018	5 018
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	15	16
Värmekostnad/kvm totalyta	153	140	147	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	17	14
Avsättn. till underhållfond/kvm tot.	79	79	79	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	733 929	3 730 854	128 079	28 404 197
Reservering till yttre fond			231 894	-231 894		0
Disposition av föregående års resultat:				128 079	-128 079	0
Årets resultat					-2 824 415	-2 824 415
Belopp vid årets utgång	19 875 325	3 936 010	965 823	3 627 039	-2 824 415	25 579 782

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 858 933
reservering yttre fond enligt stadgar	-231 894
årets förlust	-2 824 415
	802 624
disponeras så att i ny räkning överföres	802 624
	802 624

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

tk
h
a
h

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 292 954	2 288 080
Summa rörelseintäkter		2 292 954	2 288 080
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 652 024	-1 750 914
Övriga externa kostnader	3	-166 961	-98 648
Arvoden och personalkostnader	4	-57 600	-68 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 659	-151 659
Summa rörelsekostnader		-5 028 244	-2 070 104
Rörelseresultat		-2 735 290	217 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 824	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 949	-89 922
Summa finansiella poster		-89 125	-89 897
Resultat efter finansiella poster		-2 824 415	128 079
Resultat före skatt		-2 824 415	128 079
Årets resultat		-2 824 415	128 079

TK  

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

38 423 812

38 575 471

Summa materiella anläggningstillgångar

38 423 812

38 575 471

Summa anläggningstillgångar

38 423 812

38 575 471

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 194

106 346

Övriga fordringar

49 900

50 736

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

62 619

57 569

Summa kortfristiga fordringar

115 713

214 651

Kassa och bank

Kassa och bank

2 509 144

2 798 075

Summa kassa och bank

2 509 144

2 798 075

Summa omsättningstillgångar

2 624 857

3 012 726

SUMMA TILLGÅNGAR

41 048 669

41 588 197

TK  

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 811 335	23 811 335
Fond för yttre underhåll		965 824	733 930
Summa bundet eget kapital		24 777 159	24 545 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 627 039	3 730 854
Årets resultat		-2 824 415	128 079
Summa fritt eget kapital		802 624	3 858 933
Summa eget kapital		25 579 783	28 404 198
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	14 700 000	12 700 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	12 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 872	120 006
Övriga skulder		281 683	120 701
Förutbetalda avgifter och hyror		199 352	140 185
Upplupna kostnader	9	169 979	103 107
Summa kortfristiga skulder		768 886	483 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 048 669	41 588 197

TK

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 824 415	128 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 659	151 659
Betald skatt		836	1 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 671 920	281 499
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		103 152	-106 346
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 050	-22 387
Förändring av leverantörsskulder		-2 134	119 311
Förändring av kortfristiga skulder		287 020	-40 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 288 932	232 018
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	0
Årets kassaflöde		-288 932	232 018
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 798 075	2 566 057
Likvida medel vid årets slut		2 509 143	2 798 075

nk   

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

Fasadrenovering (vån 5)
Trapphusrenovering
Stamspolning
Förstärkning av el-central

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 541 391	1 539 465
Hysesintäkter bostäder	107 944	107 944
Hysesintäkter lokaler, moms	598 507	588 550
Deb. fastighetsskatt, moms	43 444	43 444
Pantförskrivningsavgift	448	891
Överlåtelseavgift	1 138	3 336
Andrahandsuthyrning	0	4 454
Hysesintäkt bredband	95	0
Öres- och kronutjämning	-14	-6
Övriga rörelseintäkter	0	1
	2 292 953	2 288 079



Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	48 490	21 771
Fastighetsskötsel extradebiteringar	11 745	7 315
Snöröjning/sandning	0	4 274
Städning grundavtal	92 082	65 397
Hyra av entrémattor	8 073	7 911
Rengöring/sanering	0	2 571
Sotning	0	37 145
Övr besiktn/kontroll	9 250	0
Hiss serviceavtal	3 359	5 135
Elavgifter	52 330	46 755
Uppvärmning	450 649	413 335
Vatten	54 388	51 846
Sophämtning	51 854	48 542
Grovsopor	25 407	17 201
Fastighetsförsäkring	51 706	45 896
Kabel-tv	6 723	6 678
Bredband	10 948	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 476	0
Vind	0	14 674
Soprum	11 467	6 700
Dörrar och lås	3 257	30 559
VA	41 529	151 761
Värme	743	0
Ventilation	495	64 663
El	93 188	196 859
Kabel-tv/bredband/porttel	213 368	0
Hissar	5 444	24 639
Portar	495	215 422
Stambyte	660 531	0
Övriga rep/underh installation	11 158	0
Tak	288 781	17 779
Fasader	41 089	29 640
Fönster	2 276 027	72 135
Balkonger	31 183	0
Övriga rep./underhåll	0	51 361
Fastighetsskatt	42 980	42 980
Kommunal fastighetsavgift	50 806	49 970
	4 652 021	1 750 914

nk
  

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 759	3 553
Inkasso- och KFM-avgifter	530	0
Administration, kontorsmateriel	1 209	2 594
Möteskostnader	12 618	5 065
Arvode ekonomisk förvaltn.	53 760	53 241
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	5 234	493
Konsultarvoden	65 423	0
Bankkostnader	3 371	2 884
Juridisk konsultation	15 651	24 458
Tillsynsavgifter myndigheter	0	1 110
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
Trivselkostnader	2 156	0
	166 961	98 648

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	48 000	55 500
Sociala avgifter	9 600	13 383
	57 600	68 883

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Ingående avskrivningar	-2 230 142	-2 078 483
Årets avskrivningar	-151 659	-151 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 381 801	-2 230 142
Utgående redovisat värde	25 354 389	25 506 048
Taxeringsvärden byggnader	28 029 000	28 029 000
Taxeringsvärden mark	49 269 000	49 269 000
	77 298 000	77 298 000
Bokfört värde byggnader	25 354 389	25 506 048
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	38 423 812	38 575 471

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	43 524	37 198
Förutbetald kabel-tv	0	1 681
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 745	13 440
Förutbetald bostadsrätterna	5 350	5 250
	62 619	57 569

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,71	3 mån	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	0,71	3 mån	4 300 000	4 300 000
Stadshypotek	0,71	3 mån	2 000 000	0
			14 700 000	12 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

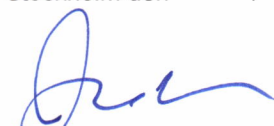
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 235 000	19 235 000
	19 235 000	19 235 000

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

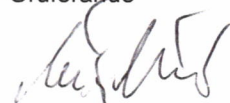
Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	7 759	5 124
Upplupen kostnad grovsopor	722	698
Upplupen kostnad värme	62 073	46 659
Upplupen kostnad städ	9 783	8 193
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	3 961
Upplupen ränta	7 828	7 264
Upplupen kostnad juridisk konsultation	0	24 458
Upplupen kostnad fasader	24 213	6 750
Upplupen kostnad styrelsearvode	48 000	0
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	9 600	0
	169 978	103 107

Stockholm den / 2019



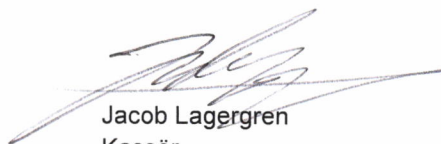
Jacob Nordlander
Ordförande



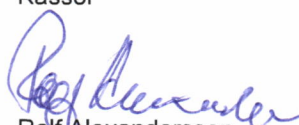
Michael Mild
Sekreterare



Torbjörn Jakobsson
Ledamot



Jacob Lagergren
Kassör



Rolf Alexandersson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Mikael Klasson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat föreningens årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2018.

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 2018-12-31.

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

Stockholm 2019-04-29



Mikael Klasson

Av föreningen vald internrevisor