

Årsredovisning
för
Brf Kronkvarnen 35

716460-1804

Räkenskapsåret

2016

Wdgc

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 7 har överlåtit 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	2020-09-30
Salong	61 kvm	2018-09-30
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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

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


2020-09-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Det låga ränteläget har gett möjligheter till underhållsåtgärder som varit angelägna under minst 10 år. Flera åtgärder återstår dock inom de närmaste åren se UH-planen i slutet av avsnittet.

Under flera år har KK35 haft svårigheter att få offerter bl a beroende på de minskade rotavdragen och en allmänt överhettad byggmarknad. Under 2016 förbättrades läget och flera viktiga arbeten har kunnat genomföras, dock till högre priser än tidigare i en del fall.

I första hand gäller det en ny avloppsledning från Sabais fettavskiljare där den gamla ledningen visat sig sedan lång tid ha varit totalhavererad. Felet kunde inte ses vid tidigare filmning, men ledde 2015 till översvämning i källaren. I samband med ledningsbytet gjordes nya och mer omfattande filmningar. Bedömningen är att samlingsledningen i källaren inte behöver bytas/renoveras förrän om 10-15 år. Detta med reservation för att en mindre del av ledningen inte kunnat filmas utan håltagning.

Efter akuta läckage i källaren har en köksstam (stam nr 13) i 39 b nu bytts. Eftersom bytet måste ske trots att bara kök/badrum på nb och ett kök på 4 tr skulle bytas samtidigt och eftersom en hyreslägenhet ingått har kostnaden för flyttning/återställande varit högre än vid tidigare stambyten. Vidare har tappvattenledningen på 5 tr, som tidigare dragits på våningsplan 4 tr flyttats för att motsvara dagens krav på tät bjälklagsgenomföring.

Med ett par mindre undantag i 39 a och 3 mindre äldre installationer i 39 b är stambytet nu avslutat i denna fas ned till anslutningarna till samlingsledningen i källaren.


Fallande puts mot Nybergsgatan har renoverats liksom hörnfasaden till Sabai pga putssprickor och icke tillåtna elinstallationer.

Automatiska dörröppnare har installerats i 39 a bekostade av Stockholms stad - och i 39 b har den icke fungerande dörröppnaren satts i bruk på föreningens bekostnad. Låsbleck och vissa knappsatser har bytts/renoverats.

Hissarna har uppvisat en del ungdomsbrister som åtgärdats snabbt, men en totalrevision skall ske innan garantitiden går ut. El stängning av hissens gallerdörr i 39 a har installerats för att undvika att hissen blir stående på ett våningsplan.

Bytet till LED-lampor i trapphusen är i sin slutfas. I källaren återstår att byta ett antal lysrörsarmaturer till LED.

Sophanteringen med transportband har renoverats på enkelt sätt eftersom stadens kommande krav på sophantering inte är helt överblickbara.



Handwritten signature and date: 14/11/16

FASTIGHETSSKÖTSEL

Kontinuerlig fastighetstillsyn/felanmälan har upphandlats med bibehållet betalningsansvar för boende och hyresgäster avseende deras egna installationer. Fastighetsskötaren kan förmedla hantverkare och annan hjälp om så begärs.

Den ständiga tillsynen omfattar protokollföring av fjärrvärmecentralens funktion och anmälan om behov av service.

Tyvär har den ökade tillsynen också avslöjat problematiska brister, bl a råttor i källaren, putsläppet mot Nybergsgatan och bristande funktion hos stuprörsvärmningen.

Trots tätning av kabelgenomföringar och av opluggade rör i källaren samt råttbekämpning tillsammans med grannfastigheten är råttproblemet i källaren fortfarande stort. Bl a måste ventilationen från Sabai saneras och källaren är mycket svårstädad inte minst i soprummet i 39 b.

Med hänsyn till den förväntade långa tiden till byte av samlingsledningen kan en temporär renovering av källaren övervägas.

Snöröjningen av taken tillses också genom fastighetsskötseln. Trots ett rekordstort snöfall om ca 4 dm i höstas har dock mycket lite skottning krävts.

BALKONGERNA

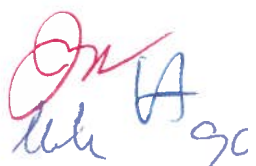
Intressenterna för balkonger mot gatan och för takaltaner valde att inte överklaga SBNs avslag efter senaste stämman. Kvarstående "balkongmedel" återbetalas till nuvarande boende som inte fått bygglov, att hanteras i överstämmelse med respektive köpeavtal.

Bygglovet för balkonger mot gården har lämnats till Hyresnämnden som prövar invändningar från /ersättning till dem som motsatt sig balkongbyggnation.

Att byggstart ska kunna ske inom ramen för bygglovet giltighet bevakas.

TESTVERKSAMHET

På försök prövades att ånyo ha julgran i 39 b samt motsvarande möjlighet gavs för intresserade i 39 a. Granen i 39 b har uppskattats av många



Medlemsinformation

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Curt Andersson	Ordförande	
Göran Oljeqvist	Kassör	
Baltzar Sahlin	Ledamot	tom 160224
Karl Ask	Ledamot	tom 160413
Yvonne Wengström	Ledamot	tom 160413
Michael Mild	Sekreterare	fr o m 160414
Jacob Nordlander	Ledamot	fr o m 160414
Alexandra Wall	Ledamot	fr o m 160414
Eva Marthins	Suppleant	fr o m 160414
Revisor	Mikael Klasson	
Revisorssuppleant	Johan Pålsson	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Curt Andersson, Göran Oljeqvist och Eva Marthins

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 43 500 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 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 288 677	2 307 929	2 287 848	2 301 821
Resultat efter fin. poster	351 828	-287 327	576 058	826 392
Soliditet %	68	68	68	61
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 018	5 018	5 018	6 796
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	17	18
Värmekostnad/kvm totalyta	147	139	148	154
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	14	15	17
Avsättn. till underhållfond/kvm tot.	79	70	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 balansomsättning.

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	690 921	3 709 361	-287 327	27 924 290
Reservering till yttre fond			231 894	-231 894		0
Ianspråktagande av fond			-420 780	420 780		0
Disposition av föregående års resultat:				-287 327	287 327	0
Årets resultat					351 828	351 828
Belopp vid årets utgång	19 875 325	3 936 010	502 035	3 610 920	351 828	28 276 118

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 422 034
reservering yttre fond enligt stadgar	-231 894
ianspråkstagande yttre fond	420 780
årets vinst	351 828
	3 962 748

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 962 748
	3 962 748

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

Jon
2016-12-30

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 288 678	2 307 929
Summa rörelseintäkter		2 288 678	2 307 929
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 543 277	-2 112 276
Övriga externa kostnader	3	-72 031	-93 382
Arvoden och personalkostnader	4	-52 416	-25 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 659	-151 659
Summa rörelsekostnader		-1 819 383	-2 383 115
Rörelseresultat		469 295	-75 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 817	-212 491
Summa finansiella poster		-117 467	-212 141
Resultat efter finansiella poster		351 828	-287 327
Resultat före skatt		351 828	-287 327
Årets resultat		351 828	-287 327


A
90

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 727 130	38 878 789
Summa materiella anläggningstillgångar		38 727 130	38 878 789
Summa anläggningstillgångar		38 727 130	38 878 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 329
Övriga fordringar		52 497	53 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 182	53 845
Summa kortfristiga fordringar		87 679	115 121
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 566 057	2 158 428
Summa kassa och bank		2 566 057	2 158 428
Summa omsättningstillgångar		2 653 736	2 273 549
SUMMA TILLGÅNGAR		41 380 866	41 152 338


2016-12-31
90

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 811 335

23 811 335

Fond för yttre underhåll

502 036

690 921

Summa bundet eget kapital

24 313 371

24 502 256

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 610 920

3 709 361

Årets resultat

351 828

-287 327

Summa fritt eget kapital

3 962 748

3 422 034

Summa eget kapital

28 276 119

27 924 290

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

12 700 000

12 700 000

Summa långfristiga skulder

12 700 000

12 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

695

40 390

Övriga skulder

162 772

193 638

Förutbetalda avgifter och hyror

162 547

236 415

Upplupna kostnader

9

78 733

57 606

Summa kortfristiga skulder

404 747

528 049

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 380 866

41 152 339



Handwritten signature in red ink, possibly reading 'Kronkvarnen' or similar, with a date '90' written below it.

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

ÅTGÄRDER I NÄRTID

Nya ytterdörrar till Artillerigatan och innergården har beställts och installeras i mars 2017 sedan låsningen mot Artillerigatan visat sig inte kunna repareras till rimliga kostnader och portarna till gården delvis havererat med bl a utfallande glasrutor och bristande stängning vintertid.

Resultatet av DENSIAs genomgång av fastigheten överensstämmer till största del med styrelsens tidigare bedömning.

Närmast i tid återstår ventilationsrengöring och ny OVK samt genomgång och åtgärder avseende fönster och puts på hela våningsplanet 5 tr. Fallande puts kan på sikt utgöra en säkerhetsrisk.

Inför nästa vinter bör stuprörsvärmningen renoveras, liksom bör en sotaranmärkning sedan flera år om bristande stege till skorsten åtgärdas.

Ett byte till 3fas el i alla lägenheter undersöks f n och ytterligare offerter infor dras. Ett byte till 3fas och eventuell infräsning av fiber och el avgör när och hur trapphusen kan renoveras. Svårigheterna är störst i 39 b där viss eldragning närmast framstår som provisorisk i trapphuset (till en stigare från 70-talet har anslutningar gjorts från olika våningsplan).

UNDERHÅLLSPLAN

Efter vissa problem med upphandling och leverans av en aktuell underhållsplan har en sådan nu färdigställts av DENZIA AB. UH-behovet utöver daglig skötsel och normalt driftsunderhåll kan sammanfattas:

Ventilationskontroll (OVK) och ventilationsrensning gjordes senast 2005 för lägenheterna och 2009 för restauranten vilket är över tillåtet tidsintervall. Detta måste snarast åtgärdas.

Med hänsyn till husets ålder är underhållsbehovet normalt. Våning 5 är hårt väderutsatt. Puts och fönster måste inspekteras och åtgärdas i närtid. Även övriga fönster och puts måste inspekteras inför kommande åtgärder. Några smärre VA-byten återstår att successivt åtgärda i samband med kommande bostadsrenoveringar. Inom 3 år bör huvudvattenledningen in ses över.

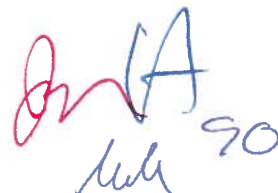
Installation av 3fas el till alla lägenheter innebär en större kostnad som för närvarande undersöks med offertbegäran från flera företag.

Inom 4-6 år bör trapphusen renoveras. Omfattningen beror av kommande val av el- och fiberdragning. Renoveringen är mest angeläget i 39 a och mer komplext i 39 b pga en gammal utanpåliggande stigare som nu används av ett flertal lägenheter.

Taket behöver inspekteras/ rensas och målas inom 4-6 år, i synnerhet gäller detta takfoten utanför väggen på våning 5 som inte bytts vid tidigare renovering.

Inom 7-10 år bör gårdsfasaden renoveras. Inom 11-15 år beräknas samlingsledningen för avloppet i källaren och anslutningarna till denna behöva bytas eller renoveras. Gårdens ytskikt behöver sannolikt renoveras och undercentralen för fjärrvärme bytas.

Staden kan komma att kräva förändring av nuvarande sophertering.

A handwritten signature in blue ink, followed by the date '2017-03-20'.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 539 465	1 539 465
Hysesintäkter bostäder	107 944	107 944
Hysesintäkter lokaler, moms	581 684	581 184
Deb. fastighetsskatt, moms	43 444	42 585
Pantförskrivningsavgift	4 143	3 552
Överlåtelseavgift	7 575	3 333
Andrahandsuthyrning	4 440	0
Övriga fakturerade kostnader	0	10 242
Öres- och kronutjämning	-17	-11
Övriga rörelseintäkter	-1	19 635
	2 288 677	2 307 929

HA
del 90

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	8 976	0
Städning grundavtal	43 824	43 178
Städning extradebiteringar	0	11 850
Hyra av entrémattor	7 854	7 626
Serviceavtal	2 160	5 775
Hiss serviceavtal	6 604	5 511
Elavgifter	44 983	46 414
Uppvärmning	432 732	411 387
Vatten	49 304	41 073
Sophämtning	36 688	45 193
Grovsopor	19 536	15 681
Fastighetsförsäkring	44 040	42 896
Kabel-tv	6 462	10 378
Tvättstuga	79 333	2 989
Källarutrymme	29 369	0
Soprum	13 851	0
Dörrar och lås	41 471	0
VA	420 780	21 195
El	2 659	72 713
Hissar	87 177	1 235 426
Fasader	72 269	1 921
Fönster	2 041	443
Övriga rep./underhåll	0	1 262
Fastighets skatt	42 980	42 130
Kommunal fastighetsavgift	48 184	47 234
	1 543 277	2 112 275

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	5 102	10 849
Administration, kontorsmateriel	1 467	1 448
Möteskostnader	6 648	3 871
Arvode ekonomisk förvaltn.	47 678	47 678
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	3 043	1 180
Konsultarvoden	0	20 216
Bankkostnader	2 843	2 890
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
	72 031	93 382

  90
um

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	43 500	22 650
Sociala avgifter	8 916	3 148
	52 416	25 798

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Ingående avskrivningar	-1 926 824	-1 775 165
Årets avskrivningar	-151 659	-151 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 078 483	-1 926 824
Utgående redovisat värde	25 657 707	25 809 366
Taxeringsvärden byggnader	28 029 000	26 629 000
Taxeringsvärden mark	49 269 000	42 184 000
	77 298 000	68 813 000
Bokfört värde byggnader	25 657 707	25 809 366
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	38 727 130	38 878 789


2016/12/9

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	33 497	32 875
Förutbetald kabel-tv	1 685	2 596
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	11 920
Förutbetald hisservice	0	348
Förutbetald hisservice	0	856
Förutbetald förseningsavgift	0	5 250
	35 182	53 845

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,71	-	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	0,71	-	4 300 000	4 300 000
			12 700 000	12 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

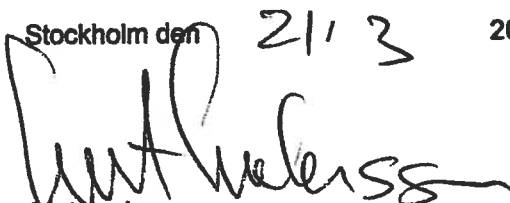
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	19 235 000	19 235 000
	19 235 000	19 235 000

LA
Jan 90
Lute

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad vatten	8 223	42 917
Upplupen kostnad el	11 809	3 610
Upplupen kostnad grovsopor	698	699
Upplupen kostnad värme	44 917	0
Upplupen kostnad städ	3 652	0
Upplupen kostnad fastighetskötsel	1 920	0
Upplupen ränta	7 514	10 380
	78 733	57 606

Stockholm den 21/3 2017



Curt Andersson
Ordförande



Michael Mild
Sekreterare



Göran Oljeqvist
Kassör



Jacob Nordlander
Ledamot

Alexandra Wall
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2017



Mikael Klasson
Revisor