

Årsredovisning

för

Brf Kronkvarnen 35

716460-1804

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Pålsson	ordförande
Kerstin Schewenius	sekreterare
Göran Oljeqvist	kassör
Carl Kennedy	ledamot
Sven Odqvist	ledamot
Yvonne Wengström	suppleant

Revisorer har varit:

Bo Strage ordinarie
Curt Andersson suppleant

Valberedning:

Ingela Ekblad sammankallande
Charlotte Alfreds

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-27.
Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:

Lgh 113 Widmar/Falkerhorn till Ekström
Lgh 151 Hatz till Ask/Solberg
Lgh 204 Lindgren till Berglund/Berglund Wallin
Lgh 241 Olofsson till Mårtensson/ Holmkvist

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

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kronkvarnen 35.
Totalt taxeringsvärde, 58 769 000 kr, varav bostäder 55 000 000 kr och lokaler 3 769 000 kr.

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 Rådrum AB.

Lokalhyror

Samtliga lokaler är uthyrda.
Restaurang Sabai Soongs kontrakt har förlängts med tre år från 2011-02-28.
Hyreskontraktet med Eleo AB för kontorslokalen i källaren har per 2011-09-01 sagts upp för justering av hyran. Förhandling om förlängning pågår.

Handwritten initials and date: 18/9/10

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 inte längre ligga kvar med rörlig ränta utan har 2010-06-01 bundit hälften av lånet, 8 400 000 kr, på ett år till räntan 1,68%. Den resterande hälften av lånet har 2010-08-25 bundits på drygt ett år till 2011-09-01 till räntan 1,88 %.

Ombyggnad och underhållsplan

Under år 2010 har arbetet med att stegvis genomföra förbättrings- och underhållsåtgärder vad gäller stammar fortsatt. Renoveringstakten i föreningen har under 2010 varit något bättre än tidigare år, men fortfarande relativt återhållsam sett till behovet av stamrenovering. Renovering innefattande stambyte har skett i 11 lägenheter under året, varav badrum och kök i två lägenheter, enbart badrum i tre lägenheter, samt kök i 6 lägenheter.

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, WC och badrum. Så har fortfarande bara delvis blivit fallet och därför kvarstår i närtid som enda riktigt stora aktuella ombyggnadsfråga att fortsätta och slutföra stambyte i hela fastigheten. Föreningen avser att under 2011 påbörja arbetet med stambyte i källaren.

Ett antal medlemmar är intresserade av att få balkong och har under 2010 bildat en "balkonggrupp" vars syfte är att undersöka möjligheterna att få tillstånd till sådan byggnation. En specialiserad byggnadsfirma har anlåtats av gruppen för att ta fram underlag inför en eventuell ansökan om byggnadslov.

Något direkt och påkallat behov att byta ut och modernisera hissarna finns för närvarande inte, men maskineriet är av gammalt datum och föreningen måste därför räkna med att utbyte och modernisering kan bli nödvändig inom en inte alltför avlägsen framtid.

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 en mindre vattenläcka i en lägenhet.

Föreningen har under året köpt in en ny och effektivare mangel.

Övrigt

Föreningen har träffat förlikning med tidigare medlemmarna Ström-Eklund i den tvist som redovisades i föregående års förvaltningsberättelse. Försäkringsersättning, advokatarvode och förlikningsbelopp är redovisade i not 1, 3 och 6 i bifogad resultaträkning som försäkringsersättning, försäkringssskador resp övriga driftkostnader.

Föreningen har tecknat avtal med Stokab om indragning av fiberkabel i fastigheten. Arbetet påbörjades 2010 och är tänkt att slutföras under första halvåret 2011.

Föreningen har i början av 2010 blivit medlem i bostadsrättsorganisationen SBC. Föreningen har genom medlemskapet tagit fram en egen hemsida på Internet vilket möjliggör förbättrade förutsättningar för föreningen kommunicera information till medlemmarna. Medlemskapet i SBC har förlängts till att även gälla för 2011.

18 25
9 2 90

Ekonomi

Ränteläget har inledningsvis under året varit nere på mycket låga nivåer för att därefter stiga långsamt. Finansmarknaden har varit orolig och det har därför varit svårbedömt att förutse ränteutvecklingen. Mot denna bakgrund har föreningen valt att binda räntan på ett år på sin låneskuld. Föreningen måste räkna med att lånekostnaden kommer att stiga ordentligt under de närmaste åren för att åter hamna på nivåer för reporäntan kring 3-4 procent. Det kommer att innebära en icke obetydlig kostnadsfördyring jämfört med kostnaden under 2010. Energikostnaderna, fjärrvärme och eluppvärmda stuprör och takrännor, har under året varit de högsta hittills främst beroende på två kalla vinterhalvår.

Sammantaget så har kostnaderna ungefärligen legat i nivå med budget.

Resultat och ställning:

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2267	2256	2118	2147	2029
Rörelseresultat tkr	372	508	504	502	750
Resultat efter finansiella poster tkr	99	187	- 313	- 118	315
Balansomslutning tkr	39665	39724	39348	39558	39586
Årsavgifter kr/kvm	608	608	608	608	579

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 nödvändiga. 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 för att finansiera renoveringsarbetet. Vid de mer omfattande arbeten med stamrenovering innefattande utbyte av stammar i källaren, som enligt styrelsens uppfattning bör ske inom de närmaste 1-2 åren, kommer föreningen vara tvungen till lånefinansiering eller kapitaltillskott från medlemmarna.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

balanserad vinst	1 742 772
årets vinst	98 915
reservering yttre fond enligt stadgar	- 176 307
ianspråktagande yttre fond	<u>644 084</u>
summa	2 309 464

disponeras så att

i ny räkning överföres	2 309 464
------------------------	-----------

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

Handwritten initials and numbers:
JP
20
20

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 267 290	2 255 849
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-81 598	-106 413
Reparationer och underhåll	3	-783 177	-763 160
Taxebundna kostnader	4	-606 748	-510 592
Övriga driftskostnader	5	-69 665	-66 655
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-112 984	-61 889
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-19 113	-21 514
Fastighetsskatt	8	-86 216	-81 156
Rörelseresultat före avskrivningar		507 790	644 469
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-135 437	-135 437
Maskiner och inventarier		0	-948
Rörelseresultat		372 353	508 084
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		606	691
Skatteränta ej skattepliktig		72	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 123	-319 531
Kapitalkostnader		-1 993	-2 052
		-273 438	-320 825
Resultat efter finansiella poster		98 915	187 259
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-181
Årets resultat		98 915	187 078

18 12 10
a a 90

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	25 495 223	25 630 660
Mark		13 069 423	13 069 423
		38 564 646	38 700 083
Summa anläggningstillgångar		38 564 646	38 700 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		0	70
Skattefordran		56 340	155 075
Övriga kortfristiga fordringar		9 738	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 069	47 266
		113 148	202 412
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		987 202	821 978
Summa omsättningstillgångar		1 100 350	1 024 390
Summa tillgångar		39 664 996	39 724 473

JP
90

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 354 830	19 354 830
Fond yttre underhåll		790 793	1 258 570
		20 145 623	20 613 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 210 549	1 555 694
Årets resultat		98 915	187 078
		2 309 464	1 742 772
Summa eget kapital		22 455 087	22 356 172
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 800 000	16 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Momsskuld		25 073	18 090
Anställdas skatter		3 000	1 950
Leverantörsskulder		108 060	367 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	273 776	180 560
		409 909	568 301
		17 209 909	17 368 301
Summa eget kapital, och skulder		39 664 996	39 724 473
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		19 235 000	19 235 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

16 800 000

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

	2010	2009
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Inventarier	0,0 %	8,3 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	1 501 128	1 501 128
Hyor bostäder	158 177	155 316
Hyor lokaler	579 083	577 104
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 500	8 301
Försäkringsersättning	20 400	0
Diverse intäkter	2	0
Ersättning underhåll	0	14 000
	2 267 290	2 255 849

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	1 000	0
Grovsopor	7 939	9 837
Sotning	10 896	25 680
Serviceavtal hiss	9 060	8 135
Entremattor	7 028	6 969
Städning entreprenad	42 336	48 942
Förbrukningsmaterial	3 339	6 850
	81 598	106 413

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
VVS	17 765	29 683
Undercentraler	5 271	0
Tvättstuga	21 494	1 663
Elinstallationer	0	1 748
Hiss	8 314	3 985
Försäkringsskador	56 252	0
Portar	30 144	14 056
Konsult	161 300	225 495
Stambyte	482 637	486 530
	783 177	763 160

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	42 387	32 799
Värmekostnader	451 528	394 604
El-och gaskostnader	61 822	36 149
Sophämtning	51 011	47 040
	606 748	510 592

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	59 968	57 772
Kabel-TV	9 697	8 883
	69 665	66 655

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Förvaltningsarvode	46 309	46 309
Administration	12 837	11 500
Trivselkostnader	0	4 080
Möteskostnader	3 838	0
Övriga driftkostnader	50 000	0
	112 984	61 889

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Arbetsgivaravgifter	4 441	5 515
Styrelsearvode	14 672	15 999
	19 113	21 514

8 Fastighetsskatt

	2010	2009
Fastighetsskatt	86 216	81 156

13 96 00

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 087 450	27 087 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 087 450	27 087 450
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 456 790	-1 321 353
Årets avskrivningar	-135 437	-135 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 592 227	-1 456 790
Utgående redovisat värde	25 495 223	25 630 660
Taxeringsvärden byggnader	23 782 000	21 980 000
Taxeringsvärden mark	34 987 000	28 902 000
	58 769 000	50 882 000

10 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 355	11 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 355	11 355
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 355	-10 407
Årets avskrivningar enligt plan	0	-948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 355	-11 355
Utgående redovisat värde	0	0

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	44 671	45 078
Förutbetald kabel-TV	2 398	2 188
	47 069	47 266

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 354 830	1 258 570	1 555 694	187 078
Reservering yttre fond		176 307	-176 307	
Ianspråkt. yttre fond		-644 084	644 084	
Disposition av föregående års resultat:			187 078	-187 078
Årets resultat				98 915
Belopp vid årets utgång	19 354 830	790 793	2 210 549	98 915

Brf Kronkvarnen


13 Skulder till kreditinstitut


	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	1,68%	2011-06-01	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	1,88%	2011-09-01	8 400 000	8 400 000
			16 800 000	16 800 000

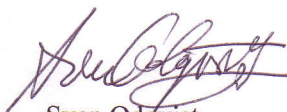
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 869	1 927
Upplupna räntekostnader	50 671	0
Förutbetalda avgifter och hyror	211 369	178 633
Upplupen kostnad styrelsearvode	6 672	0
Upplupna kostnader arbetsgivaravgifter	2 828	0
Upplupen kostnad avgift kabel-TV	367	0
	273 776	180 560


Stockholm den 29/3 2011


Johan Pålsson
Ordförande


Göran Oljeqvist
Kassör

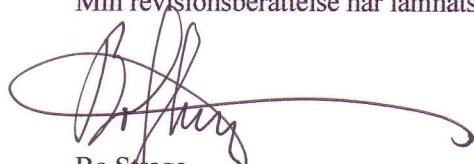

Sven Odqvist
Ledamot


Kerstin Schewenius
Sekreterare


Carl Kennedy
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2011


Bo Strage
Revisor

Revisionsberättelse

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

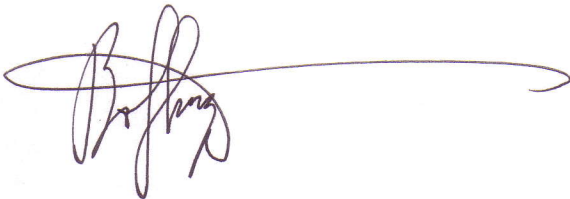
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 29 mars 2011



Bo Strage
Av föreningen vald revisor