

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2013



för
BRF. KRONKVARNEN 35

Org.nr 716460 - 1804

Årsredovisning

för

Brf Kronkvarnen 35

716460-1804

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Kronkvarnen 35

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan 1998-09-22 och senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2013-09-09.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Curt Andersson	Ordförande
Göran Oljeqvist	Kassör
Lovisa Meijer	Sekreterare
Karl Ask	Ledamot
Sara Karlström	Ledamot t o m 13-08-28
Natasha Acar	Ledamot fr o m 13-08-29
Natasha Acar	Suppleant t o m 13-08-28
Nils Unckel	Revisor
Johan Pålsson	Revisorsuppleant

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Karl Ask. Nyval behövs även efter Sara Karlström. Ordförande är vald på ett år. Övriga i styrelsen är valda till 2015. Revisor och revisorsuppleant är valda på ett år.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13-05-27.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 18 550 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består vid årets slut av 37 st medlemslägenheter varav 11 st har överlåtit under året. Under året har en lägenhet upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder, 5 st lokaler samt nyttjanderätt av el-central.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor	46 m ²	2017-09-30
Salong	61 m ²	2015-09-30
Restaurang	52 m ²	2017-02-28
Restaurang	135 m ²	2017-02-28
Restaurang	20 m ²	2017-02-28
El- och styrutrustningscentral	6m ²	2016-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 har stambytet fortsatt, främst i samband med ägarbyten. De vertikala stammarna och flertalet horisontella stick är nu bytta i 39 A. I 39 B återstår en hel köksstam, delar av ytterligare två stammar samt ett antal stick. Ännu icke bytta delar av vattenstråken i källaren återstår att byta liksom att åtgärda den centrala avloppsledningen i källaren. Avsikten är att i första hand inspektera denna för att bedöma om den kan renoveras med relining. Arbetet med ett totalt byte är omfattande med bl a flytt av stora sandvolymmer. Om relining visar sig möjlig kan renovering av källarens ytskikt mm inledas så snart reliningen slutförts.

Under året mottog föreningen skiftande upplysningar om tvingande byte av båda hissarna som har en lösning med delad lintrummeaxel. Denna konstruktion har lett till haverier bland de 200 hissarna i landet med denna utformning. Föreningen har anlitat en fristående hissexpert för att bedöma behovet av byte. Han rekommenderade entydigt byte av maskineri eller byte av hela hisskonstruktionen. I samband med endera av dess åtgärder krävs också installation av innerdörr i hisskorgen liksom nya styrsystem. Båda alternativen innebär kostnader om 1-2 Mkr. Styrelsen har därför avvaktat med andra kostsamma åtgärder utom att utnyttja möjligheterna till stambyte vid ägarskifte.

Frågan om balkongbygget har fått stå tillbaka för hissbytet. Dock har föreningen löst ut ritningsunderlaget från WMP, träffat Stadsbyggnadskontoret i slutet av 2013 och inlett arbetet med att modifiera ritningarna enligt SBKs synpunkter. Sedan WMP nu återkallat sin bygglovsansökan är avsikten att föreningen under 2014 skall söka bygglov i eget namn för såväl gata som gård baserat på de modifierade ritningarna. Föreningen föreslog relativt enkla ändringar av gatufasaden för att infoga balkongerna (bl a en målad linje i underkanten av våningen 4tr). Med hänsyn till det stora antalet ägarbyten under 2013 är avsikten också att uppdatera intressentgruppen. Renoveringen av yttertaket beror av när takbalkonger kan byggas.

Under året har ventilationsförhållandena ändrats i en lägenhet i strid med styrelsens beslut. Vid försäljning av lägenheten har föreningen meddelat de nya ägarna att föreningen kan komma att kräva återställning av ventilationen om ändringarna visar sig leda till störningar för andra medlemmar. Allmänt skulle krävas större insikt i vilka ändringar som kan genomföras i en bostadsrättsförening där det är föreningen och inte medlemmen enskilt som äger själva byggnaden. I ett annat fall har styrelsen medgivit ändrad ventilation sedan det efter sotarbesiktning visat sig att en outnyttjad rökkanal kunnat användas som imkanal.

Styrelsen har för avsikt att under 2014 besiktiga samtliga lägenheter, bl a vad gäller VVS- och elinstallationer. Framst i samband med renoveringar har det visat sig att en del elinstallationer sammantaget har ett större effektbehov än vad lägenhetsanslutningen sannolikt skulle kunna belastas med vid samtidig användning. I förlängning skulle detta kunna kräva en uppgraderad fastighetsanslutning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Styrelsen har i början av 2014 begärt offerter från ett antal leverantörer på ombyggnad av nuvarande hissar eller helt byte av hissar. Per den 16 mars har 2 offerter inkommit som nu utvärderas med hjälp av en fristående konsult. Eftersom det saknas förbindelse via vinden mellan uppgång A och B kommer hiss att saknas under 3-6 veckor i respektive uppgång. Förhoppningen är att kunna genomföra hissbytet under sommaren för minsta störningar. Avsikten är att förvarna i god tid för att eventuellt kunna bygga upp lager av basvaror i lägenheten. Föreningen avser inte att bedriva andra arbeten samtidigt med hissuppgraderingen

Under våren har sprängningsarbeten pågått utanför Artillerigatan 44. Vibrationsmätare har installerats i fastigheten genom entreprenörens försorg. Styrelsen är tacksam för synpunkter på eventuella skador som skulle kunna hänföras till sprängningarna.

Dörren till Artillerigatan 44 har varit ett ständigt problem. Sedan i höstas har den ofta förblivit olåst efter passage även när det inte rått vinterväder. Nu prövas en kraftigare dörrstängare och läckor mot trottoaren kommer att gjutas igen. Styrelsen ber om uppmärksamhet att dörren går i lås efter passage.

Lamporna i uppgångarna byts löpande till skruvfattning med avsikt att installera tillräckligt starka "underhållsfria" LED-lampor. I väntan på att sådana skall finnas på marknaden installeras spirallysrör med skruvfattning.

Sannolikt med början 2015 kommer Svenska Kraftnät att driva en tunnel under Stockholm för en ny 400 kV ledning. I förhållande till Kronkvarnen 35 kommer den att passera på 80-100 m djup väster om Hedvig Eleonora. Här drivs tunneln inte med sprängning utan med en "fullortsborr". Det är osannolikt att buller skulle påverka boende i Kronkvarnen 35 och i så fall enbart under några veckor när borren passerar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 68 813 000 kr varav 42 184 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder 64 600 000 kr samt lokaler 4 213 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har under 2013 sålt den ena hyreslägenheten. Nettointäkten avses användas för att amortera föreningens skulder. Detta kan göras först i samband att ett av föreningens lån omsätts under 2014.

Stambyteskostnaderna förs även för 2013 i balansräkningen för avskrivning på 40 år.

Föreningen gör inte någon avskrivning av fastighetens byggnadsvärde sedan 2011.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar 1210 kr per bostadslägenhet i kommunala fastighetsavgiften under 2013.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 796	6 969	6 807	6 807	6 807
Elkostnad/kvm totalyta	18	18	20	21	12
Värmekostnad/kvm totalyta	154	155	140	153	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	13	14	11

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 821 525
reservering yttre fond enligt stadgar	-206 439
årets vinst	826 392
	3 441 478

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 441 478

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 280 836	2 278 625
Övriga rörelseintäkter		20 985	393 062
		2 301 821	2 671 687
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-57 654	-466 962
Driftskostnader		-124 315	-159 708
Taxebundna kostnader		-594 274	-590 902
Administrationskostnader		-62 727	-56 679
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-88 110	-89 560
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-21 263	-37 655
Avskrivningar		-16 222	-11 297
		-964 565	-1 412 763
Rörelseresultat		1 337 256	1 258 924
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 799	3 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 663	-526 166
		-510 864	-523 130
Resultat efter finansiella poster		826 392	735 794
Årets resultat		826 392	735 794

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

39 182 107

39 001 333

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3 194

0

Skattefordringar

54 490

48 306

Övriga fordringar

21 400

21 400

Förutbetalda kostnader

4

50 690

41 482

129 774

111 188

Kassa och bank

6 145 514

1 052 353

Summa omsättningstillgångar

6 275 288

1 163 541

Summa tillgångar

45 457 395

40 164 874

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 875 325	19 354 830
Upplåtelseavgifter		3 936 010	0
Fond för yttre underhåll		382 746	176 307
		24 194 081	19 531 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 615 086	2 085 731
Årets resultat		826 392	735 794
		3 441 478	2 821 525
Summa eget kapital		27 635 559	22 352 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	17 200 000	17 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 066	140 883
Momsskuld		-14 354	41 941
Övriga skulder		190 003	210 001
Upplupna kostnader	7	100 563	80 186
Förutbetalda avgifter och hyror		241 850	223 083
Summa kortfristiga skulder		621 836	612 212
Summa eget kapital och skulder		45 457 395	40 164 874
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Pantbrev		19 235 000	19 235 000
		19 235 000	19 235 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivning Stambyte	2,50 %	2,50 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 504 544	1 501 137
Hysesintäkter bostäder	155 564	161 699
Hysesintäkter lokaler	578 110	577 693
Deb. fastighetsskatt	42 618	38 097
	2 280 836	2 278 626

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	0	5 000
Hyseslokal	1 000	16 294
Tvättstuga	214	12 229
Källarutrymme	17 533	0
Soprum	514	1 134
Dörrar och lås	0	1 529
VA	7 077	417 453
EI	2 728	0
Hissar	19 478	7 323
Portar	8 133	1 070
Övriga rep./underhåll	978	4 931
	57 655	466 963
Driftskostnader		
Snöröjning/sandning	0	13 207
Städning grundavtal	41 617	40 795
Hyra av entrémattor	7 236	7 236
Övr besiktn/kontroller	2 664	0
Serviceavtal	2 627	0
Hiss serviceavtal	7 480	7 234
Grovsopor	8 406	10 210
Fastighetsförsäkring	40 121	60 444
Kabel-tv	7 499	12 707
Förbrukningsmaterial	6 666	3 869
Trivselkostnader	0	4 005
	124 316	159 707
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	52 060	53 141
Uppvärmning	454 958	456 331
Vatten	49 224	45 859
Sophämtning	38 032	35 571
	594 274	590 902

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	2 097	1 625
	120	0
Möteskostnader	2 706	1 723
Arvode ekonomisk förvaltning	47 678	48 187
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 250	1 400
Bankkostnader	2 875	3 457
Medlems- och föreningsavgifter	5 000	5 000
Övriga externa kostnader	0	-4 713
	62 726	56 679

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	42 130	37 690
Kommunal fastighetsavgift 38 lgh	45 980	51 870
	88 110	89 560

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	18 550	24 500
Kostadsersättning	0	8 000
Sociala avgifter	2 713	5 155
	21 263	37 655

Avskrivningar

Avskrivning stambyte	16 222	11 297
	16 222	11 297

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 539 194	27 237 714
Inköp	196 996	301 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 736 190	27 539 194
Ingående avskrivningar	-1 607 284	-1 595 987
Årets avskrivningar	-16 222	-11 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 623 506	-1 607 284
Utgående redovisat värde	26 112 684	25 931 910
Taxeringsvärden byggnader	26 629 000	23 782 000
Taxeringsvärden mark	42 184 000	34 987 000
	68 813 000	58 769 000
Bokfört värde byggnader	26 112 683	25 931 910
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	39 182 106	39 001 333

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	31 676	29 562
Förutbetald kabel-TV	2 598	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 920	11 920
Upplupen intäkt, deb. fastighetsskatt	4 496	0
	50 690	41 482

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 354 830	0	176 307	2 085 731	735 794
Ökning av insatskapital	520 495	3 936 010			
Reservering yttre fond			206 439	-206 439	
Disposition av föregående års resultat:				735 794	-735 794
Årets resultat					826 392
Belopp vid årets utgång	19 875 325	3 936 010	382 746	2 615 086	826 392

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	3,16 %	2015-06-01	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	2,83 %	2014-09-01	8 800 000	8 800 000
			17 200 000	17 200 000

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet styrelsearvode	0	12 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	0	2 500
Upplupna räntekostnader	65 685	65 685
Upplupen kostnad extra deb. ekonomisk förvaltning	1 859	0
Upplupen kostnad Stambyte	33 018	0
	100 562	80 185

Stockholm

2014



Curt Andersson
Ordförande



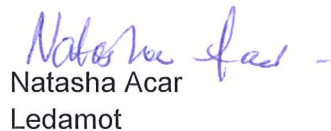
Göran Oljeqvist
Kassör



Lovisa Meijer
Sekreterare



Karl Ask
Ledamot



Natasha Acar
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

 2014



Nils Unckel
Revisor


REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelsen avser Brf Kronkvarnen 35, org.nr 716460-1804 och omfattar räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-01

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet har upprättats enligt god redovisningssed och jag har inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 10 april 2014



Nils Unckel
Av föreningen vald revisor