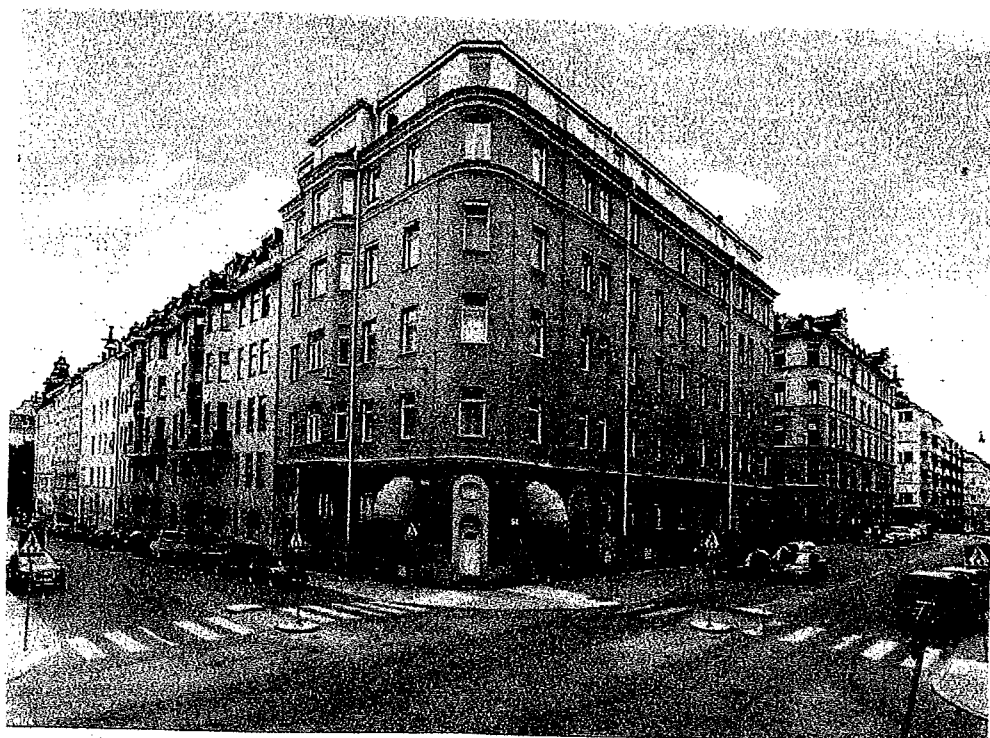


Årsredovisning

Räkenskapsåret

2014



för
BRF. KRONKVARNEN 35
Org.nr 716460 - 1804

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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. Tomtytan är 778 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har stambytet fortsatt, främst i samband med ägarbyten. Begränsade arbeten återstår i 39 A. I 39 B kommer bland annat en hel köksstam att bytas under våren 2015. Vidare återstår 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. En vattenläcka i Sabai Songs fettavskiljare i början av 2015 med översvämning i källaren visade att frågan om centralavloppet är angelägen, bl a eftersom avrinningen genom golvbrunnarna fungerade dåligt. En brand i Sabai Songs utsugsfläkt vid årsskiftet orsakade inga skador på fastigheten.

Föreningen har under 2014 inlett kontakter med inredningsföretag för att renovera trappuppgångarnas ytskikt. Innan beslut fattas avvaktas totalkostnaden för hissbytena.

Vissa armaturer kommer att bytas men globerna behålls och monteras successivt om för LED lampor. Detta kommer att innebära väsentligt längre drifttid, färre/enklare lampbyten och lägre elförbrukning.

Föreningen har även beslutat att under våren 2015 renovera éntrefasaden i hörnan hos Sabai Song så snart klimatet tillåter. Detta gäller också avlägsnade av klotter.

I slutet av 2014 tecknade föreningen avtal med Hissgruppen AB om byte av hissmaskineri och renovering av ytskikt i och utanför hissarna. Arbetet utförs under preliminärt 3 veckor per hiss under våren 2015. Avsikten är att samtidigt få godkännande för dragning av fiber och eventuellt även nya elstigare i hisschakten.

Frågan om balkongbygget har fått stå tillbaka för hissbytet. Under 2014 har föreningen låtit modifiera ritningarna hos Hagerius arkitektkontor enligt SBKs synpunkter. Föreningen har 2015 inlett arbetet med att söka bygglov i eget namn för såväl gata som gård baserat på de modifierade ritningarna. Planen är att sedan bygglov erhållits ånyo undersöka intresset för balkonger baserade på bygglovet. Om intresset kvarstår måste sedan konstruktionsritningar upprättas för takaltanerna, så att dessa kan byggas med tillräcklig avvattning, värme- och ljudisolering, och offerter begäras in.

I nära anslutning till balkongbygge/ställningsresning ligger översyn, reparation och ny isolering av yttertaket. Vid inspektion har yttertaket inte uppvisat allvarigare skador utom att den vertikala putsen på 5 tr har släppt vid flera tillfällen och riskerar att falla med på gatan. Detta kan behöva åtgärdas med förtur. Inför ställningsbygge på gården måste sannolikt bärigheten bedömas genom provtagning på betongen. Vid okulärbesiktning fanns dock inte här några allvarigare skador.

Sedan hösten 2014 pågår en utvärdering om föreningen skulle vinna på att komplettera Fortums fjärrvärme med egen bergvärme.

I samband med ägarbyten/ombyggnader uppstår regelmässigt frågan om tillräcklig trefasel är tillgänglig. Förenklat kan sägas att alla kan inte få detta för samtidig användning på nuvarande stigarledning och med nuvarande inkommande huvudledning från Fortum. Kostnaderna för ny huvudledning och eventuellt ny kabeldragning har ännu inte uppskattats.

Styrelsen hoppas att under 2015 inleda besiktningen av samtliga lägenheter, bl a vad gäller VVS- och elinstallationer.

Inga större arbeten som inte aviserats/upphandlats under 2014 kommer att bedrivas om inte skadesituationer uppstår eller kan befaras. Bland aviserade arbeten har putssläppet på 5 tr, fortsatta stambyten och undersökning av centralavloppet prioritet.

Dörrarna är dock ett ständigt problem. Under långa perioder går de inte i lås. Detta gäller särskilt Artillerigatan 44. Om inte reglarna där går att blockera, kan en ny dörrlösning behöva upphandlas.

Fastighetsskötseln fungerar inte heller tillfredställande t ex vad gäller lampbyten, sopnedkast, den bristande ordningen i källaren liksom allmän tillsyn. Uppenbarligen är hittillsvarande ansats med frivilliga insatser inte tillräcklig. Kontakter kommer att tas med angränsande föreningar om huruvida vi kan köpa tjänster från entreprenörer som de använder. Detta kommer i så fall att direkt påverka avgifterna.

Det måste återigen påpekas att föreningen inte har något grovsoprum, att kartonger mm inte får lagras i trappuppgångarna eller källargångarna samt att endast mindre påsar med hushållsavfall får slängas i sopnedkast.

På förekommen anledning måste påpekas att handväskor eller stövlar inte är hushållsavfall!

Återvinningscentral finns på helgerna vid KTH på Lindstedtvägen.

Många föreningar har liknande problem och funnit att enda lösningen är att stänga sopnedkast med nytt soprum på gården. Förhoppningsvis ska vi inte tvingas till samma åtgärder.

Byggnadens tekniska status
Stambyte

Succesivt stambyte pågår sedan 2008

Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits helt eller delvis under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 6 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	46 kvm	2017-09-30
Salong	61 kvm	2018-09-30
Restaurang	52 kvm	2017-02-28
Restaurang	135 kvm	2017-02-28
Restaurang	20 kvm	2017-02-28
El och styrutrustningscentral	6 kvm	2016-12-31

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

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Curt Andersson	Ordförande	
Göran Oljeqvist	Kassör	
Lovisa Meijer	Sekreterare	t o m 140903
Karl Ask	Ledamot	t o m 140521 och fr o m 140903
Bo Ekman	Ledamot	fr o m 140521
Natasha Acar	Suppleant	t o m 140521
Karl Ask	Suppleant	fr o m 140521 t o m 140903
Filip Fredriksson	Suppleant	fr o m 140521 t o m 140805
Nils Unckel	Revisor	t o m 140521
Mikael Klasson	Revisor	fr o m 140521
Johan Pålsson	Revisorsuppleant	

I tur att avgå är Göran Oljeqvist. Lovisa Meijer och Filip Fredriksson har flyttat och i samband därmed lämnat sina uppdrag. Ordförande är vald på ett år. Övriga i styrelsen är valda till 2016. Revisor och revisorsuppleant är valda på ett år.

Ordinarie föreningsstämma hölls 14-05-21. Extra stämma hölls 14-06-24.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse (och internrevisor) har utbetalts med 24 500 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 68 813 000 kr varav 42 184 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 64 600 000kr samt lokaler 4 213 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 287 848	2 301 821	2 671 688	2 258 099
Resultat efter fin. poster	576 058	826 392	735 794	-838 219
Soliditet %	68	61	56	55
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 018	6 796	6 969	6 807
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	148	154	155	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	17	16	13
Avsättn. till underhållfond/kvm tot.	70	70	60	60

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.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 441 478
reservering yttre fond enligt stadgar	-206 439
ianspråkstagande yttre fond	104 703
årets vinst	576 058
	3 915 800

disponeras så att i ny räkning överföres	3 915 800
---	-----------

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 287 848	2 301 821
Summa rörelseintäkter		2 287 848	2 301 821
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-972 903	-857 687
Övriga externa kostnader	3	-161 584	-69 393
Arvoden och personalkostnader	4	-27 964	-21 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 659	-16 222
Summa rörelsekostnader		-1 314 110	-964 565
Rörelseresultat		973 738	1 337 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 437	3 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 117	-514 663
Summa finansiella poster		-397 680	-510 864
Resultat efter finansiella poster		576 058	826 392
Resultat före skatt		576 058	826 392
Årets resultat		576 058	826 392

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

39 030 448

39 182 107

Summa materiella anläggningstillgångar

39 030 448

39 182 107

Summa anläggningstillgångar

39 030 448

39 182 107

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 110

3 194

Övriga fordringar

54 585

75 890

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

34 533

50 690

Summa kortfristiga fordringar

90 228

129 774

Kassa och bank

Kassa och bank

2 377 724

6 145 514

Summa kassa och bank

2 377 724

6 145 514

Summa omsättningstillgångar

2 467 952

6 275 288

SUMMA TILLGÅNGAR

41 498 400

45 457 395

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 811 335	23 811 335
Fond för yttre underhåll		484 482	382 746
Summa bundet eget kapital		24 295 817	24 194 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 339 742	2 615 086
Årets resultat		576 058	826 392
Summa fritt eget kapital		3 915 800	3 441 478
Summa eget kapital		28 211 617	27 635 559
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 700 000	17 200 000
Summa långfristiga skulder		12 700 000	17 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 636	75 066
Övriga skulder		206 199	204 358
Förutbetalda avgifter och hyror		208 138	241 850
Upplupna kostnader	9	65 810	100 562
Summa kortfristiga skulder		586 783	621 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 498 400	45 457 395
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		19 235 000	19 235 000
Summa ställda säkerheter		19 235 000	19 235 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Stambyte	2,5 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 539 465	1 504 544
Hysesintäkter bostäder	107 480	155 564
Hysesintäkter lokaler, moms	577 464	578 110
Deb. fastighetsskatt, moms	42 577	42 618
Pantförskrivningsavgift	5 324	4 875
Överlåtelseavgift	11 109	13 317
Övriga fakturerade kostnader	0	2 800
Öres- och kronutjämnning	-11	-7
Övriga rörelseintäkter	4 440	0
	2 287 848	2 301 821

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hyseslokal	0	1 000
Tvättstuga	5 638	214
Källarutrymme	10 394	17 533
Soprum	16 074	514
Dörrar och lås	489	0
VA	104 703	7 077
Värme	16 637	0
El	0	2 728
Hissar	22 440	19 478
Portar	1 919	8 133
Tak	5 894	0
Fasader	2 018	0
Övriga rep./underhåll	2 793	978
Städning grundavtal	42 321	41 617
Städning extradebiteringar	3 546	0
Hyra entrémattor	7 482	7 236
Övr besiktn/kontroll	0	2 664
Serviceavtal	0	2 627
Hiss serviceavtal	10 350	7 480
Elavgifter	48 973	52 060
Uppvärmning	436 768	454 958
Vatten	42 884	49 224
Sophämtning	42 065	38 032
Grovsopor	8 421	8 406
Fastighetsförsäkring	42 322	40 121
Kabel-tv	10 394	7 499
Fastighetsskatt	42 130	42 130
Kommunal fastighetsavgift	46 246	45 980
	972 901	857 689

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	4 904	6 666
Administration, kontorsmaterial	2 033	2 097
Styrelseomkostnader	0	120
Möteskostnader	2 603	2 706
Arvode ekonomisk förvaltn.	47 678	47 678
Extradeb. ekonomisk förvaltning	3 027	2 250
Konsultarvoden	71 681	0
Bankkostnader	3 007	2 875
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 000
Övriga externa kostnader	21 400	0
	161 583	69 392

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	24 500	18 550
Sociala avgifter	3 464	2 713
	27 964	21 263

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 736 190	27 539 194
Inköp	0	196 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190

Ingående avskrivningar	-1 623 506	-1 607 284
Årets avskrivningar	-151 659	-16 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 775 165	-1 623 506

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden byggnader	26 629 000	26 629 000
Taxeringsvärden mark	42 184 000	42 184 000
	68 813 000	68 813 000

Bokfört värde byggnader	25 961 025	26 112 683
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	39 030 448	39 182 106

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	31 938	31 676
Förutbetald kabel-TV	2 595	2 598
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	11 920
Upplupen intäkt debiterad fastighetsskatt	0	4 496
	34 533	50 690

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 875 325	3 936 010	382 746	2 615 086	826 392
Reservering yttre fond			206 439	-206 439	
Disposition av föregående års resultat:				826 392	-826 392
lanspråkstagande yttre fond			-104 703	104 703	
Årets resultat					576 058
Belopp vid årets utgång	19 875 325	3 936 010	484 482	3 339 742	576 058

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

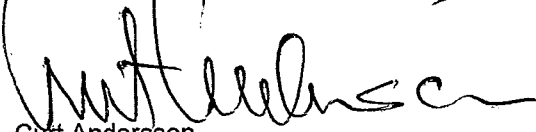
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,16	2015-06-01	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	1,65	2016-09-01	4 300 000	8 800 000
			12 700 000	17 200 000

Not 9 Upplupna kostnader

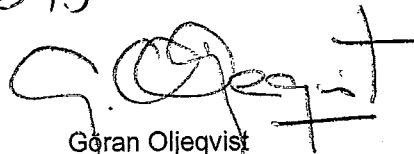
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad konsulttjänster	6 704	0
Upplupen kostnad el	3 819	0
Upplupen kostnad grovsopor	716	0
Upplupen kostnad vatten	4 220	0
Upplupen kostnad stambyte	0	33 018
Upplupen kostnad extra deb. ekonomisk förvaltning	0	1 859
Upplupen räntekostnad	50 350	65 685
	65 809	100 562

Stockholm den

17 mars 2015



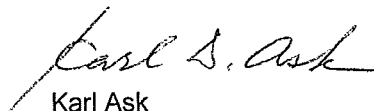
Curt Andersson
Ordförande



Göran Oljeqvist
Kassör



Bo Ekman
Ledamot



Karl Ask
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2015



Mikael Klasson
Revisor