

Årsredovisning
för
Brf Kronkvarnen 35

716460-1804

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har en ny styrelse bildats. Jacob Nordlander har suttit som ordförande och Jacob Lagerqvist som kassör. Eva Marthins, Torbjörn Jakobsson, Mikael Mild, Rolf Alexandersson och Alexandra Wall har varit ledamöter. Den nya styrelsen har gjort en grundlig genomlysning av fastigheten. Ett antal förbättringsarbeten har genomförts och påbörjats.

Styrelsen har gjort en genomgång av OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), utöver brandskyddskontroll och sotning. Vi har mottagit protokollet som dessvärre innehöll många anmärkningar på felinstallerade, avsaknad av och igensatta ventilationskanaler. En del åtgärder behöver åtgärdas de kommande året.

Elslingorna på taket och i stuprännorna var slitna och har bytts ut. I och med detta arbete sattes räcken upp på taket för att öka säkerheten. Dessutom reparerades ett sprucket stuprör.

För att göra miljön trevligare i källaren och på vinden har styrelsen uppgraderat belysningen så att den går på automatiskt och skapar bättre ljus i alla vrår. Dessutom har styrelsen köpt in nya, fräscha återvinningskärl.

Föreningen har fått en ny restaurangägare som rensat upp i Sabais gamla lokaler. I samband med det har styrelsen tagit bort Sabais förråd i källargången för att öka utrymningsmöjligheter och göra miljön trevligare.

Styrelsen har anlitat en fönster-och en fasadkonsult för att rusta upp fasaden på framförallt översta våningsplanet samt alla fastighetens fönster.

Efter en del klagomål bestämde styrelsen att byta ut vår före detta fastighetsskötare Fojo till Fastighetskötsel AB. Även städfirman byttes ut eftersom styrelsen ansåg att den förra inte gjorde ett tillräckligt bra jobb.

Styrelsen anordnade en städdag då vi lyckades rensa ut stora delar av källaren, blev av med en del gamla cyklar och städade ur vindarna.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 61 och vid årets slut 61. 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
Jacob Lagergren	Kassör
Michael Mild	Sekreterare
Rolf Alexandersson	Ledamot
Torbjörn Jakobsson	Ledamot
Alexandra Wall	Ledamot
Eva Marthins	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2017. Ingen nuvarande styrelsemedlem har för avsikt att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 55 500 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 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 288 080	2 288 677	2 307 929	2 287 848
Resultat efter fin. poster	128 079	351 828	-287 327	576 058
Soliditet %	68	68	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	608	608	608
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 018	5 018	5 018	5 018
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	140	147	139	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	14	15
Avsättn. till underhållfond/kvm tot.	79	79	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 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	502 035	3 610 920	351 828	28 276 118
Reservering till yttre fond			231 894	-231 894		0
Disposition av föregående års resultat:				351 828	-351 828	0
Årets resultat					128 079	128 079
Belopp vid årets utgång	19 875 325	3 936 010	733 929	3 730 854	128 079	28 404 197

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 962 748
reservering yttre fond enligt stadgar	-231 894
årets vinst	128 079
	3 858 933

disponeras så att i ny räkning överföres	3 858 933
	3 858 933

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 288 080	2 288 678
Summa rörelseintäkter		2 288 080	2 288 678
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 750 914	-1 543 277
Övriga externa kostnader	3	-98 648	-72 031
Arvoden och personalkostnader	4	-68 883	-52 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 659	-151 659
Summa rörelsekostnader		-2 070 104	-1 819 383
Rörelseresultat		217 976	469 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 922	-117 817
Summa finansiella poster		-89 897	-117 467
Resultat efter finansiella poster		128 079	351 828
Resultat före skatt		128 079	351 828
Årets resultat		128 079	351 828

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 575 471	38 727 130
Summa materiella anläggningstillgångar		38 575 471	38 727 130
Summa anläggningstillgångar		38 575 471	38 727 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		106 346	0
Övriga fordringar		50 736	52 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 569	35 182
Summa kortfristiga fordringar		214 651	87 679
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 798 075	2 566 057
Summa kassa och bank		2 798 075	2 566 057
Summa omsättningstillgångar		3 012 726	2 653 736
SUMMA TILLGÅNGAR		41 588 197	41 380 866

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 811 335	23 811 335
Fond för yttre underhåll		733 930	502 036
Summa bundet eget kapital		24 545 265	24 313 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 730 854	3 610 920
Årets resultat		128 079	351 828
Summa fritt eget kapital		3 858 933	3 962 748
Summa eget kapital		28 404 198	28 276 119
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		120 006	695
Övriga skulder		120 701	162 772
Förutbetalda avgifter och hyror		140 185	162 547
Upplupna kostnader	9	103 107	78 733
Summa kortfristiga skulder		483 999	404 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 588 197	41 380 866

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		128 079	351 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 659	151 659
Betald skatt		1 761	1 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		281 499	504 937
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-106 346	7 329
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 387	18 664
Förändring av leverantörsskulder		119 311	-39 695
Förändring av kortfristiga skulder		-40 059	-83 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		232 018	407 630
Årets kassaflöde		232 018	407 630
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 566 057	2 158 428
Likvida medel vid årets slut		2 798 075	2 566 058

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

Fasad- och fönsterrenoveringen fortsätter i både port A och B samt beräknas vara klar till sommaren.

Styrelsen tittar på upphandling av entreprenör för att förbättra ventilationen i huset.

Styrelsen har gjort en inventering av elstigar och tagit in offerter för att uppgradera systemet. Utvärdering pågår.

Balkongentreprenör är vald. Planerad början av bygget under hösten.

Styrelsen håller på att se över om vi ska stamspola alla lägenheter för att förlänga livslängden på stammarna.

Avtalet med Comhem är uppsagt och styrelsen ämnar dra in fiber till att lägenheter innan året är slut.

Styrelsen har även planer på att renovera trapphuset när fiber och el är uppgraderat.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 539 465	1 539 465
Hysesintäkter bostäder	107 944	107 944
Hysesintäkter lokaler, moms	588 550	581 684
Deb. fastighets skatt, moms	43 444	43 444
Pantförskrivningsavgift	891	4 143
Överlåtelseavgift	3 336	7 575
Andrahandsuthyrning	4 454	4 440
Öres- och kronutjämning	-6	-17
Övriga rörelseintäkter	1	-1
	2 288 079	2 288 677

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	21 771	8 976
Fastighetsskötsel extradebiteringar	7 315	0
Snöröjning/sandning	4 274	0
Städning grundavtal	65 397	43 824
Hyra av entrémattor	7 911	7 854
Rengöring/sanering	2 571	0
Sotning	37 145	0
Serviceavtal	0	2 160
Hiss serviceavtal	5 135	6 604
Elavgifter	46 755	44 983
Uppvärmning	413 335	432 732
Vatten	51 846	49 304
Sophämtning	48 542	36 688
Grovsopor	17 201	19 536
Fastighetsförsäkring	45 896	44 040
Kabel-tv	6 678	6 462
Tvättstuga	0	79 333
Källarutrymmen	0	29 369
Vind	14 674	0
Soprum	6 700	13 851
Dörrar och lås	30 559	41 471
VA	151 761	420 780
Ventilation	64 663	0
El	196 859	2 659
Hissar	24 639	87 177
Portar	215 422	0
Tak	17 779	0
Fasader	29 640	72 269
Fönster	72 135	2 041
Övriga rep./underhåll	51 361	0
Fastighetsskatt	42 980	42 980
Kommunal fastighetsavgift	49 970	48 184
	1 750 914	1 543 277

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 553	5 102
Administration, kontorsmateriel	2 594	1 467
Möteskostnader	5 065	6 648
Arvode ekonomisk förvaltn.	53 241	47 678
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	493	3 043
Bankkostnader	2 884	2 843
Juridisk konsultation	24 458	0
Tillsynsavgifter myndigheter	1 110	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 250
	98 648	72 031

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	55 500	43 500
Sociala avgifter	13 383	8 916
	68 883	52 416

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 736 190	27 736 190
Ingående avskrivningar	-2 078 483	-1 926 824
Årets avskrivningar	-151 659	-151 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 230 142	-2 078 483
Utgående redovisat värde	25 506 048	25 657 707
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	25 506 048	25 657 707
Bokfört värde mark	13 069 423	13 069 423
	38 575 471	38 727 130

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	37 198	33 497
Förutbetald kabel-tv	1 681	1 685
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 440	0
Förutbetald bostadsrätterna	5 250	0
	57 569	35 182

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,71	3 mån	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	0,71	3 mån	4 300 000	4 300 000
			12 700 000	12 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	19 235 000	19 235 000
	19 235 000	19 235 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad vatten	0	8 223
Upplupen kostnad el	5 124	11 809
Upplupen kostnad grovsopor	698	698
Upplupen kostnad värme	46 659	44 917
Upplupen kostnad städ	8 193	3 652
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 961	1 920
Upplupen ränta	7 264	7 514
Upplupen kostnad juridisk konsultation	24 458	0
Upplupen kostnad fasader	6 750	0
	103 107	78 733

Stockholm den / 2018

Jacob Nordlander
Ordförande

Jacob Lagergren
Kassör

Michael Mild
Sekreterare

Rolf Alexandersson
Ledamot

Alexandra Wall
Ledamot

Torbjörn Jakobsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Mikael Klasson
Revisor