

Årsredovisning 2019

BRF KRONKVARNEN 35 716460-1804

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-02-15, den ekonomiska planen 1998-09-22 och nuvarande stadgar 2014-08-23. Lagkrav avseende kallelsetid till årsstämma och liknande skrevs in i stadgarna 2018/2019.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kronkvarnen 35 beviljades bygglov år 1898 samt bygglov för ombyggnad/modernisering år 1942. Värdeår är 1930.

Taxeringsvärdet är 105,0 mkr (varav 74,0 mkr avser mark) och omfattar 2.949 kvm fördelat på 2.629 kvm lägenheter och 320 kvm lokaler. Tomtytan är 778 kvm och ägs av föreningen. Taxeringsvärdet bostäder är 100,0 mkr och lokaler 5,0 mkr.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Nordlander	Ordförande
Charlotte Breitholtz	Suppleant
Jozsy Wengström	Suppleant
Michael Mild	Sekreterare
Jacob Lagergren	Ledamot
Torbjörn Jakobsson	Kassör
Philip Smitt	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Klasson Mikael	Revisor
Johan Pålsson	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190509. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Fastighetsskötsel AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De arbeten en ny styrelse sjösatte 2017 fortsatte under 2018 och har pågått även 2019 (och pågår ännu 2020). Bakgrunden är en grundlig genomlysning av fastigheten och de behov av reparation, renovering, upprustning och förbättring som där framkommit.

- OVK (ventilationskontroll) med inspektion av eldstäder och brandskydd.
- Nya elslingor tak hängrännor och stuprör (för att slippa snöskotta tak samt undvika isbildning i stuprör).
- Ny och förbättrad belysning källare och vind.
- Nya återvinningskärl källaren (för glas och tidningar).
- Ny fastighetsskötare.
- Ny städfirma.
- Renovering och uppsnygning av källaren (slipning och målning golv, rivning förråd, bortforsling bråte, mm).
- Installation av 3-fas el till alla lägenheter.
- Renovering av samtliga fönster i fastigheten (utsidan).
- Balkongbygge.
- Ny fiberkabel till samtliga lägenheter (föreningens avtal med Comhem uppsagt, ny leverantör Stockholms Stadsnät).
- Fasadrenovering plan 5 (mot gata).
- Trapphusrenovering
- Ny fjärrvärmepanna

Arbetena görs för att bevara fastighetens skick, för att förebygga skador och kostsamma reparationer, samt inte minst för ökad livskvalitet och trivsel för alla föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid
Kontor	46	2020-09-30
Hårsalong	61	2020-09-30
Restaurang	52	2020-02-29
Restaurang	135	2020-02-29
Restaurang	20	2020-02-29
Elcentral	6	2021-12-31

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 346	2 293	2 288	2 289
Resultat efter fin. poster	-1 297	-2 824	128	352
Soliditet, %	60	62	68	68
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 591	5 591	5 018	5 018

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	19 875	-	-	19 875
Upplåtelseavgifter	3 936	-	-	3 936
Fond, yttre underhåll	966	-	-	966
Balanserat resultat	3 627	-2 824	-	803
Årets resultat	-2 824	2 824	-1 297	-1 297
Eget kapital	25 580	0	-1 297	24 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	803
Årets resultat	-1 297
Totalt	<u>-495</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	315
Att från yttre fond i anspråk ta	-966
Balanseras i ny räkning	<u>156</u>
	<u>-495</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 346	2 293
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 346	2 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 210	-4 652
Övriga externa kostnader	8	-88	-167
Personalkostnader	9	-58	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152	-152
Summa rörelsekostnader		-3 508	-5 028
Rörelseresultat		-1 162	-2 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135	-95
Summa finansiella poster		-135	-89
Resultat efter finansiella poster		-1 297	-2 824
Årets resultat		-1 297	-2 824

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	38 272	38 424
Summa materiella anläggningstillgångar		38 272	38 424
Summa anläggningstillgångar		38 272	38 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55	3
Övriga fordringar	12	56	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	606	63
Summa kortfristiga fordringar		718	116
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 252	2 509
Summa kassa och bank		1 252	2 509
Summa omsättningstillgångar		1 970	2 625
Summa tillgångar		40 242	41 049

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 811	23 811
Fond för yttre underhåll		966	966
Summa bundet eget kapital		24 777	24 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		803	3 627
Årets resultat		-1 297	-2 824
Summa fritt eget kapital		-495	803
Summa eget kapital		24 283	25 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 700	14 700
Summa långfristiga skulder		14 700	14 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 052	118
Skatteskulder		13	0
Övriga kortfristiga skulder		-211	282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	405	369
Summa kortfristiga skulder		1 260	769
Summa eget kapital och skulder		40 242	41 049

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kronkvarnen 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2019 bokas avsättningen till fond för yttre underhåll efter stämmans beslut.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	108	108
Hysesintäkter, lokaler	656	642
Årsavgifter, bostäder	1 539	1 541
Övriga intäkter	43	2
Summa	2 346	2 293

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	23	21
Fastighetsskötsel	81	60
Snöskottning	5	0
Städning	145	92
Summa	253	173

Not 4, Reparationer	2019	2018
Balkonger	-31	31
Dörrar och lås	1	3
El	215	93
Fasader	226	41
Fönster	0	2 276
Hissar	7	5
Kabel-tv och bredband	0	213
Reparationer	24	11
Soprum	12	11
Tak	1	289
Trapphus	35	0
Tvättstuga	36	0
Vatten och avlopp	86	702
Ventilation	18	0
Värme	274	1
Övriga gemensamma utrymmen	0	2
Summa	904	3 681

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadrenovering	707	0
Trapphusrenovering	508	0
Övrigt	0	0
Summa	1 214	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	44	52
Sophämtning	71	77
Uppvärmning	449	451
Vatten	72	54
Summa	636	635

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	43	11
Fastighetsförsäkringar	58	52
Fastighetsskatt	103	94
Kabel-TV	0	7
Summa	203	163

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	2
Kameral förvaltning	57	54
Konsultkostnader	0	65
Övriga förvaltningskostnader	29	46
Summa	88	167

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	16	10
Styrelsearvoden	42	48
Summa	58	58

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135	95
Summa	135	95

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40 806	40 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 806	40 806
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 382	-2 230
Årets avskrivning	-152	-152
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 533	-2 382
Utgående restvärde enligt plan	38 272	38 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 069</i>	<i>13 069</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 990	28 029
Taxeringsvärde mark	74 030	49 269
Summa	105 020	77 298

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	50
Skattekonto	56	0
Summa	56	50

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	7	0
Försäkringspremier	44	44
Förvaltning	14	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542	19
Summa	606	63

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-02-04	0,96 %	2 000	
Stadshypotek	2020-02-04	0,96 %	8 400	
Stadshypotek	2020-03-04	0,96 %	4 300	
Summa			14 700	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	236	199
Löner	48	0
Sociala avgifter	15	0
Städning	10	0
Uppvärmning	60	0
Utgiftsräntor	10	8
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162
<i>Summa</i>	<i>405</i>	<i>369</i>

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
<i>Summa</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Jacob Nordlander
Ordförande

Michael Mild
Sekreterare

Jacob Lagergren
Ledamot

Torbjörn Jakobsson
Kassör

Philip Smitt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Klasson Mikael
Revisor

Johan Pålsson
Revisorsuppleant