

Årsredovisning

Brf Kronkvarnen 14
Org nr 716419-4487

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Brf Kronkvarnen 14 avger härmed årsredovisning för räkenskapsårets 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1985-09-30.
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.
Ekonomisk plan upprättades 1986-10-27 och registrerades 1986-12-08
Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-01-03.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen har under året hållit 5 stycken protokollförda sammanträden. Mellan sammanträdena har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter. Inga styrelsearvoden avseende verksamhetsåret har betalats ut.

Köpeskillingen för fastigheten Kronkvarnen 14, utgjorde 15,000,000 kronor när den förvärvades 1986. Marken (1384 m²) är upplåten med äganderätt.

Av föreningens totalt 29 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. I källarplanet under gården hyr föreningen ut 16 parkeringsplatser.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta permanentbostäder till medlemmarna, utan begränsning i tiden.

Under 2020 har årsavgiften varit noll kronor. Styrelsen har beslutat om noll-avgift även under 2021. Den totala boytan i föreningens hus är 3,847 kvadratmeter.

Under årets har bl. a:

- Renoveringen av källarplanet har genomförts i syfte att skapa ytterligare parkeringsplatser.
- Målning av trapphus

Den ordinarie föreningsstämma genomfördes 2020-05-18 digitalt.

Styrelse

Nuvarande styrelse är vald vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-18.

Hans Lager	ordförande
Jan Carlson	ledamot
Azita Hedayati	ledamot
Maria Lundberg	ledamot
Kenji Nozoe	ledamot
Oscar Engellau	suppleant
Oscar Dunér	suppleant

Revisorer

Föreningens revisorer:

Elias Carlgren revisor
Ulrika Risberg förtroendevald revisor

Elias Carlgren ersätter från och med verksamhetsåret 2020 Mikael Jennel som föreningens revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Peter Risberg och Charlotte Clemedtson.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kronkvarnen 14 med adresserna Artillerigatan 46 och Nybergsgatan 3 & 5. Byggnaderna som ursprungligen uppfördes 1909-1911 innehåller 29 st bostadslägenheter. Samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan är 3,847 m², med följande fördelning:

Bostad	2 Rok/kv	3 Rok/kv	4 Rok/kv	6 Rok/kv	7 Rok/kv
Antal	4	13	1	6	5
S:a yta	211	924	160	1297	1255

I källarplanet finns 16 uthyrda garageplatser.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad, inklusive en ansvarsförsäkring för styrelsen, hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för åren 2019 - 2021 uppgår till 153,100,000:- kr fördelat enligt:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	45 000 000	3 100 000	48 100 000
Mark	105 000 000		105 000 000
Summa	150 000 000	3 100 000	153 100 000

Årets underhåll, reparationer och investeringar

Kostnaderna för under året utförda underhålls- och reparationsarbeten uppgår till 224 tkr (föreg. år 1,302 tkr).

Årets investeringar

Nya elinstallationer i garaget	63 798
Summa	63 798

Framtida planerade underhållsarbeten

Den reviderade underhållsplanen för perioden 2015-2029 visar att fastigheten är i bra skick. I närtid rekommenderas:

- Punktreparationer av gårdsbjälklag och ljusinsläpp
- Byte av radiatorventiler

Upplåtelser och överlåtelser

Av 29 bostadslägenheter har under 2020 samtliga upplåtits med bostadsrätt. Föreningens garageplatser har samtliga varit uthyrda. Under året har en lägenhetsöverlåtelse gjorts:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Oskar Ekenger	18	Anna Groth & Gustav Linders

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen. Säljare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om f n 1100 kr. Pantsättningsavgift om 500 kr debiteras.

Medlemsinformation	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1	-6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44	43

Förvaltning

Fastighetsskötsel och städning har på entreprenad utförts av Paveco AB (tidigare FOJO AB). Den ekonomiska förvaltningen sköts av J.J.BudgetRedovisning.

Föreningen hade inte några anställda och inga löner har således utbetalats. Inga arvoden eller andra ersättningar har utgått till styrelsen.

Alla lägenheter har fiberbaserad bredbandsanslutning, som betalas av föreningen, via Ownit.

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 0 kr (föreg. år 0 kr).

Alla uttagna panter om totalt 6,000,000 kronor ligger i det publika arkivet i pantbrevssystemet hos lantmäteriet i Gävle. Inga ansvarsförbindelser.

Föreningen är inte registrerad för skattskyldighet rörande moms.

Föreningens hemsida är www.kronkvarnen14.se

Föreningen e-post är info@kronkvarnen14.se

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr/kvm	0	0	0	0	0	0
Uppvärmning kr/m2 tot-yta	47	45	50	43	33	88*
Fastighetslån kr/m2 br-yta	0	0	0	0	0	0
Belåningsgrad	0	0%	0%	0%	0%	0%
Bank och finans. placeringar(tkr)	5 290	5 364	7 229	7 516	7 994	8 709
Lån(-) / Kassa(+) kr / m2 br-yta	+1375	+1395	+1879	+1954	+2078	+2264

* fr o m oktober 2015 har tidigare uppvärmning med fjärrvärme ersatts/kompletterats av uppvärmning med bergvärme.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter (tkr)	634	594	693	672	644	647
Årets resultat (tkr)	-321	-1853	-623	-620	-959	-614
Resultat efter finans. poster(tkr)	-189	-1750	-539	-526	-959	-518
Balansomslutning (tkr)	28402	28732	30700	31210	31972	32709
Soliditet	99%	99%	99%	99%	99%	99%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 404 751
Årets resultat	-320 898
Summa	-15 725 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	28 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i nyräkning	-15 753 649
Summa	-15 725 649

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för samarbetet under det gångna året och önskar föreningen ett gott 2021.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	608 500	570 683
Övriga intäkter	2	25 380	23 688
Summa rörelseintäkter		633 880	594 371
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	1 109 945	2 488 089
Avskrivningar av anläggningstillgångar		307 791	308 505
Summa rörelsekostnader		1 417 737	2 796 594
Rörelseresultat		-783 857	-2 202 223
Finansiella poster			
Resultat försäljning värdepapper		594 538	452 125
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Räntekostnader och liknande resultatposter			
Summa finansiella poster		594 538	452 125
Skatt på årets beskattningsbara resultat		-133 036	-103 104
Skatt pga ändrad taxering		1 457	1
Årets resultat		-320 898	-1 853 201

Balansräkning

Tillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	20 153 421	20 153 421
Maskiner och andra tekniska anläggningar		2 949 852	3 193 845
Summa materiella anläggningstillgångar		23 103 273	23 347 266
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Övriga fordringar	5,9	641	641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7 651	20 950
Summa Fordringar		8 292	21 591
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	5 080 670	5 137 316
Kassa och bank			
Kassa och bank		209 849	226 641
Summa omsättningstillgångar		5 298 811	5 385 548
Summa tillgångar		28 402 084	28 732 815

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget Kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 370 044	43 370 044
Fond för yttre underhåll		504 000	476 000
Summa bundet eget kapital		43 874 044	43 846 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 404 751	-13 523 550
Årets resultat		-320 898	-1 853 201
Avsättning till fond för yttre underhåll		-28 000	-28 000
Summa fritt eget kapital		-15 753 649	-15 404 751
Summa eget kapital		28 120 394	28 441 293
Långfristiga skulder			
Övriga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Skatteskulder	9	41 753	10 313
Övriga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	239 937	281 209
Summa kortfristiga skulder		281 690	291 522
Summa skulder		281 690	291 522
Summa eget kapital och skulder		28 402 084	28 732 815
Summa ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet avsättas till fonden för yttre underhåll. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Register över maskiner och andra tekniska anläggningar.

Ansk. År	Beskrivning	Anskaffn. värde	Avskrivn. 2020	Avskrivn. %	Avskrivn. t.o.m 2020	Oavskrivet restvärde
2011	Takarmaturer i garaget	31 500	3 150	10,0%	31 500	0
2011	Expansionskärl i värmecentralen	55 176	5 518	10,0%	55 176	0
	2011	86 676				
2012	Armaturer & relä, Nybergsgatan	31 636	3 164	10,0%	28 472	3 164
2012	Inpasseringssystem	339 480	33 948	10,0%	305 532	33 948
2012	Målning av garage	134 610	13 461	10,0%	121 149	13 461
2012	Målning trapphus Nybergsgatan	58 750	5 875	10,0%	52 875	5 875
2012	Fasadrenovering, Betongkonsult	26 666	2 667	10,0%	23 999	2 667
2012	Lösullsisolering, vinden Artillerigatan	63 812	6 381	10,0%	57 431	6 381
	2012	654 954				

2013	Inpasseringssystem	39 556	3 956	10,0%	31 645	7 911
2013	Källargolv	54 025	5 403	10,0%	43 220	10 805
2013	Fönstrermålning	40 000	4 000	10,0%	32 000	8 000
	2013	133 581				
2014	Dörrstängare	73 491	7 349	10,0%	51 444	22 047
2014	Nya stamventiler	40 525	4 053	10,0%	28 368	12 158
	2014	114 016				
2015	Säkerhetsdörrar	311 813	31 181	10,0%	187 088	124 725
2015	Värmekablar, takstegar, rasskydd	240 267	24 027	10,0%	144 160	96 107
2015	Bergvärme	2 723 795	90 792	3,3%	544 754	2 179 041
	2015	3 275 875				
2016	Takarbeten	196 915	19 692	10,0%	98 458	98 458
2016	VVC mot värmepump	20 150	2 015	10,0%	10 075	10 075
	2016	217 065				
2017	Filterpaket värmesystem	76 651	7 665	10,0%	30 660	45 991
2018	Egain Infrastructure	53 094	5 309	10,0%	15 928	37 166
2019	Garage renovering	218 071	21 807	10,0%	43 614	174 457
2020	Garage renovering	63 798	6 380	10,0%	6 380	57 418
	Summa	4 893 781	307 791		1 943 927	2 949 854

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	0	0
Hysesintäkter lokaler	0	114 583
Hysesintäkter garage	592 900	442 800
Hysesintäkter förråd	11 400	10 000
Överlåtelseavgifter	2 200	3 300
Pantsättningsavgifter	2 000	
Summa	608 500	570 683

Not 2 Övriga intäkter	2020	2019
Utdelning Brandkontorets allframtidförsäkring	24 780	21 830
Sålt gamla dörrar		700
Fondrabatt, Carnegie Corporate Bond A		1 157
Sålt cyklar, julgransbelysning	600	
Summa	25 380	23 687

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Ei	-235 956	-268 184
Sophämtning	-34 257	-67 670
Returpapper	-12 984	-12 687
Städning	-56 309	-61 428
Teknisk fastighetsförvaltning	-25 124	-27 408
Vatten och avlopp	-44 549	-45 765
Värme	-179 251	-189 592
Underhåll och reparationer	-223 657	-1 302 188
Fastighetsskatt	-72 441	-70 933
Fastighetsförsäkringspremier	-63 430	-62 190
Kabel TV	-30 208	-29 484
Hiss service	-11 819	-9 693
Garageport service	-22 328	-12 357
WEB kostnader	-54 204	-53 592
Revisionsarvoden	-625	-15 625
Redovisningstjänster	-25 660	-23 160
Bankkostnader	-759	-756
Övr ext kostn, avdragsgilla, not 3.1	-16 384	-235 376
Summa	-1 109 945	-2 488 089

Not 3.1 Övr ext kostn, avdragsgilla	2020	2019
Flytt ersättning, Östra Gummi		150 000
Juridisk assistans uppsägning Östra Gummi		44 463
Grillkväll, innegården		17 117
Hyra av container		5 086
Creator Consult AB, arkivsökning		6 875
Diverse mindre poster	4 534	11 835
Arvode rättsutlåtande och kontroll ombyggnad	11 850	
Summa	16 384	235 376

Not 4 Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	18 393 269	18 393 269
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnad	18 393 269	18 393 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 679 847	-4 679 847
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 679 847	-4 679 847
Redovisat värde byggnad	13 713 422	13 713 422
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	6 440 000	6 440 000
Redovisat värde	20 153 422	20 153 422

Not 5 Övriga fordringar och skulder	2020-12-31	2019-12-31
Saldo skattekonto	641	641
Skattefordran		
Skatteskuld	-41 753	-10 313
Summa	- 41 112	-9 672

Not 6 Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV	7 651	7 552
Bredband		13 398
Summa	7 651	20 950

Not 7 Kortfristiga placeringar	2020-12-31	2020	2019-12-31	Anskaffn.
	Marknadsvärde	Köpt/Sålt	Marknadsvärde	Värde
Carnegie Corporate Bond A		-184	190	0
Carnegie småbolagsfond	1 717 511	-300 000	1 714 425	841 130
AGCM Asia Growth RC Sek	1 253 152	-117 186	1 330 636	1 001 000
AMF Aktiefond Europa		-1 086 055	1 158 308	
Lancelot Camelot A	736 584	-716 336	1 439 432	500 000
Länsförsäkring. fastighetsfond		-1 162 810	1 131 453	
NordNet depåkonto	2 738 540	2 731 388	7 152	2 738 540
Summa	6 445 787	-651 183	6 781 596	5 080 670

Not 8 Eget kapital	Grund-fond	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 808 682	29 561 362	476 000	-13 551 550	-1 853 201	28 441 293
Resultatdisp.enl.stämman						
Reservering fond yttre underhåll			28 000	-28 000		
lansspråktagande fond yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 853 201	1 853 201	
Årets resultat					-320 898	-320 898
Belopp vid årets utgång	13 808 682	29 561 362	504 000	-15 432 751	-320 898	28 120 395

Not 9 Skatteskuld, fordran	2020-12-13	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 441	-70 933
Skatt på kapitalinkomster	-127 231	-96 755
Skatt schablonintäkt fonder	-5 805	-6 349
Inbetald preliminärskatt	163 724	163 724
Summa	-41 753	-10 313

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Värme November	7 406	9 825
Värme December	8 145	22 364
El	73 483	71 998
Städning	5 119	5 119
Teknisk förvaltning	2 284	2 284
Ekonomisk förvaltning	4 800	4 800
Revisionsarvode		15 000
Vatten & avlopp		9 182
Sophämtning		16 937
Förutbetalda hyror	138 700	123 700
Summa	239 937	281 209

Stockholm den / 2021

.....
Hans Lager

.....
Jan Carlson

.....
Azita Hedayati

.....
Maria Lundberg

.....
Kenji Nozoe

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

.....
Elias Carlgren
Revisor

.....
Ulrika Risberg
Förtroendevald revisor