

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronkvaren 31

769601-4997

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-9

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Grundfakta om föreningen och fastigheten

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31 (org.nr. 769601-4997) registrerades 1996-06-04 och stadgarna registrerades 1997-10-09.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt, samt två lägenheter och en lokal med hyresrätt. Fastigheten byggdes år 1898.

Fastighetens totalyta är enligt fastighetstaxeringen 2 143 kvm, varav 2 085 kvm utgör lägenhetsyta och 58 kvm utgör lokalyta.

Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma 2017-05-29 har haft följande sammansättning:

Ingemar Johansson	ledamot
Staffan Östlin	ledamot
Marcus Timrén	ledamot
Marianne Bjurström	ledamot
Anders Håkansson James	ledamot
Annette Thunér	suppleant

Firmatecknare har under perioden varit, förutom styrelsen, två av styrelsens ledamöter Ingemar Johansson och Staffan Östlin

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma

Bob Johansson

Revisor

Revisor vald på årsstämma.

Mats Lehtipalo

godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av BEJO AB, där kontaktperson har varit Johan Bergström.

Fastighetsstädning och teknisk förvaltning har utförts av Interbranch.

M

MT
2017/12/31
SB

Händelser under året

Renoveringen av trapphusen Artillerigatan 50 och Nybergsgatan 9 är färdig. Resultatet blev till stor belåtenhet och har förskönat våra entréer.

Två händelser med vattenskador har inträffat, bägge är åtgärdade.

Soprummet är ommålat, kostnaden har delats med grannföreningen.

Fjärrvärme har installerats. Vi delar inte längre värmeanläggning med grannföreningen, vilket lett till bättre värmekontroll och värmeekonomi.

Föreningen har haft en gårdsstädning med efterföljande gårdsfest i juni samt ett glöggmingel på gården i december.

Föreningen har under året fått en egen hemsida.

Porttelefonen är borttagen.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1 069 654	1 098 923	1 096 396	1 076 212
Resultat efter finansiella poster	-947 643	-48 204	31 927	-611 408
Soliditet, %	80	81	82	82

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 306 560	291 709	1 729 373	-5 717 287
Avsättning till fond för yttre underhåll			186 000	-186 000
Årets resultat				-947 643
Vid årets slut	22 306 560	291 709	1 915 373	-6 850 930

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-5 903 288
årets resultat	-947 643
Totalt	-6 850 931
disponeras för	
avsättning till reparationsfond	186 000
överföring till balanserat resultat	-7 036 931
Totalt	-6 850 931

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

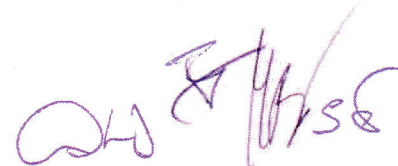
M

ut
24
SS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		809 160	809 160
Hysesintäkter, bostäder		101 319	113 904
Elavgifter		79 886	93 903
Hysesintäkter, lokaler		80 412	80 340
Övriga intäkter		-1 123	1 616
Nettoomsättning		1 069 654	1 098 923
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 746 364	-921 854
Avskrivning byggnad	2	-173 925	-165 079
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-42 150	-13 913
Rörelseresultat		-892 785	-1 923
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	4
Räntekostnader		-54 408	-46 285
Övriga finansiella kostnader		-450	-
Resultat efter finansiella poster		-947 643	-48 204
Resultat före skatt		-947 643	-48 204
Årets resultat		-947 643	-48 204

M

Mt


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 219 398	21 508 747
Byggnadsinventarier	3	365 437	125 212
Inventarier	4	-	-
		<u>22 584 835</u>	<u>21 633 959</u>
Summa anläggningstillgångar		22 584 835	21 633 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 212	13 303
Övriga kortfristiga fordringar		100 289	3 424
Skattekonto		49 014	2 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 885	4 173
		<u>181 400</u>	<u>22 914</u>
<i>Kassa och bank</i>	5	-776 989	1 234 593
Summa omsättningstillgångar		-595 589	1 257 507
SUMMA TILLGÅNGAR		21 989 246	22 891 466

M

akt
RLJ
SE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 306 560	22 306 560
Upplåtelseavgifter		291 709	291 709
Fond för yttre underhåll		1 915 373	1 729 373
		<u>24 513 642</u>	<u>24 327 642</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 903 288	-5 669 083
Årets resultat		-947 643	-48 204
		<u>-6 850 931</u>	<u>-5 717 287</u>
Summa eget kapital		<u>17 662 711</u>	<u>18 610 355</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 900 000	3 900 000
		<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		107 405	70 326
Skatteskulder		96 122	47 262
Övriga kortfristiga skulder		-	14 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 008	248 621
		<u>426 535</u>	<u>381 111</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 989 246</u>	<u>22 891 466</u>

M

M
278 *ES*

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp avsättas till fond för yttre underhåll med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

M

USA
QAD *USA/SE*

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	33 089	11 086
Städning	75 324	57 522
Sotning	-	9 156
Hiss	38 212	33 642
Tvättstuga	14 750	22 671
Gård	42 588	48 319
Undercentral	12 020	53 438
Snöröjning	5 063	-
Reparation och underhåll	658 244	4 495
Elavgifter	137 867	124 787
Uppvärmning	302 980	290 218
Vatten och avlopp	245 720	22 778
Sophämtning	43 612	40 870
Fastighetsförsäkringar	14 154	14 545
Försäkringsersättning	-148 200	-
Kabel-TV	6 972	6 754
Övriga fastighetskostnader	31 839	25 729
Fastighetsskatt	48 860	46 412
Styrelsearvoden	31 000	29 999
Revisionsarvode	10 625	11 438
Ekonomisk förvaltning	53 985	52 454
Övriga förvaltningskostnader	30 009	7 439
Konsultarvoden	10 925	-
Juridiska kostnader	37 726	-
Arbetsgivaravgift	9 000	8 102
Summa	1 746 364	921 854

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Kronkvarnen 31 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	16 507 906	16 507 906
Årets inköp	884 576	
Ingående avskrivning enligt plan	-3 196 659	-3 031 580
Årets avskrivning enligt plan	-173 925	-165 079
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	22 219 398	21 508 747
Taxeringsvärde bostäder	61 400 000	61 400 000
Taxeringsvärde lokaler	415 000	415 000
W	61 815 000	61 815 000

Handwritten signatures and initials in purple ink.

Not 3 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	139 125	
Nyanskaffningar	282 375	139 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-13 913	
Årets avskrivning enligt plan	-42 150	-13 913
Utgående bokfört värde	365 437	125 212

Not 4 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2018-10-25		
Ränta 1,10 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2020-03-25		
Ränta 1,29 %		
Nytt lån		
Ingående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,928 %		
Ingående bokfört värde	700 000	700 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	700 000	700 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,040 %		
Ingående bokfört värde	200 000	200 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	200 000	200 000
Summa utgående bokfört värde	3 900 000	3 900 000

M

Handwritten signatures and initials in purple ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000


Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter


Stockholm 2018-03-19



Ingemar Johansson




Staffan Östlin



Marcus Timrén



Marianne Bjurström



Anders Håkansson James

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-03-28



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31
Org.nr. 769601-4997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2018

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far