

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31
769601-4997

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

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 33 lägenheter med bostadsrätt, samt en lägenhet 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 och konstituerande styrelsemöte 2018-05-31 har haft följande sammansättning:

Ingemar Johansson	ledamot
Marianne Bjurström	ledamot
Anders Håkansson James	ledamot
Staffan Östlin	ledamot

Thomas Rörgren suppleant

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

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Russell James
Felicia Runsiö

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

 

Händelser under året

Lägenhet 1402, som tidigare varit utyrd av föreningen, har efter omvandling till bostadsrätt renoverats och sålts.

I samband med att en hyresrätt uppläts med bostadsrätt och såldes, valde styrelsen att minska låneexponeringen med 1,9 miljoner kronor.

Lokalen, Artillerigatan 50, har fått en ny hyresgäst, Pia Lööwf, som arbetar med medicinsk massage. Ett barnvagnsförråd har uppförts på gården.

Föreningen har antagit nya stadgar. SBC har varit behjälplig i utformandet av de nya stadgarna, vilka antogs på årsstämman 2018.

För att förbättra belysningen på gården, har 2 stallyktor satts upp ovanför gårdsdörrarna.

Brandvarnare har satts upp i alla lägenheter.

Sedvanligt uppskattat glöggmingel gick av stapeln på gården i december. Roligt att flera av de nyinflyttade närvarade.

Då föreningen har en stark kassa beslutades om tre avgiftsfria månader med början i december 2018 och sedan juli och december 2019. Därefter sker en utvärdering.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	987 602	1 069 654	1 098 923	1 096 396
Resultat efter finansiella poster	-580 083	-947 643	-48 204	31 927
Soliditet, %	90	80	81	82

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 306 560	291 709	1 915 373	-6 850 930
Årets försäljning	453 073	3 304 129		
Avsättning till fond för yttre underhåll			186 000	-186 000
Årets resultat				-580 083
Vid årets slut	22 759 633	3 595 838	2 101 373	-7 617 013





Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-7 036 931
årets resultat	-580 083
Totalt	<u>-7 617 014</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	186 000
överföring till balanserat resultat	-7 803 014
Totalt	<u>-7 617 014</u>

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

M

[Handwritten signature]
2020-05-05

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter		745 375	809 160
Hysesintäkter, bostäder		63 564	101 319
Elavgifter		75 413	79 886
Hysesintäkter, lokaler		102 066	80 412
Övriga intäkter		1 184	-1 123
Nettoomsättning		987 602	1 069 654
<i>Föreningens, kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 292 514	-1 746 364
Avskrivning byggnad	2	-173 925	-173 925
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-45 287	-42 150
Rörelseresultat		-524 124	-892 785
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-55 959	-54 408
Övriga finansiella kostnader		-	-450
Resultat efter finansiella poster		-580 083	-947 643
Resultat före skatt		-580 083	-947 643
Årets resultat		-580 083	-947 643

M

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 045 473	22 219 398
Byggnadsinventarier	3	351 525	365 437
Inventarier	4	-	-
		<u>22 396 998</u>	<u>22 584 835</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 396 998</u>	<u>22 584 835</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 418	3 212
Övriga kortfristiga fordringar		58 850	100 289
Skattekonto		50 146	49 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 519	28 885
		<u>121 933</u>	<u>181 400</u>
<i>Kassa och bank</i>	5	753 461	-776 989
Summa omsättningstillgångar		<u>875 394</u>	<u>-595 589</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 272 392</u>	<u>21 989 246</u>

M

Moh 38

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 759 633	22 306 560
Upplåtelseavgifter		3 595 838	291 709
Fond för yttre underhåll		2 101 373	1 915 373
		<u>28 456 844</u>	<u>24 513 642</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 036 930	-5 903 288
Årets resultat		-580 083	-947 643
		<u>-7 617 013</u>	<u>-6 850 931</u>
Summa eget kapital		<u>20 839 831</u>	<u>17 662 711</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 000 000	3 900 000
Depositioner		34 000	-
		<u>2 034 000</u>	<u>3 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 532	107 405
Skatteskulder		98 468	96 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 561	223 008
		<u>398 561</u>	<u>426 535</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 272 392</u>	<u>21 989 246</u>

W

År 2018-12-31

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

[Handwritten signature]

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	30 845	33 089
Städning	56 472	75 324
Sotning, ventilation	107 821	-
Hiss	31 298	38 212
Tvättstuga	3 613	14 750
Gård	53 736	42 588
Undercentral	-	12 020
Snöröjning	-	5 063
Reparation och underhåll	103 382	658 244
Elavgifter	143 524	137 867
Uppvärmning	316 938	302 980
Vatten och avlopp	63 003	245 720
Sophämtning	49 867	43 612
Fastighetsförsäkringar	16 918	14 154
Försäkringsersättning	-	-148 200
Kabel-TV	7 097	6 972
Teknisk förvaltning	16 450	-
Övriga fastighetskostnader	31 322	31 839
Fastighetsskatt	49 608	48 860
Styrelsearvoden	-	31 000
Revisionsarvode	13 875	10 625
Ekonomisk förvaltning	60 763	53 985
Övriga förvaltningskostnader	36 587	30 009
Konsultarvoden	6 100	10 925
Juridiska kostnader	88 126	37 726
Arbetsgivaravgift	5 169	9 000
Summa	1 292 514	1 746 364

Not 2 Byggnad och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 392 482	16 507 906
Årets inköp		884 576
Ingående avskrivning enligt plan	-3 370 584	-3 196 659
Årets avskrivning enligt plan	-173 925	-173 925
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	22 045 473	22 219 398
Taxeringsvärde bostäder	61 400 000	61 400 000
Taxeringsvärde lokaler	415 000	415 000
M	61 815 000	61 815 000

Handwritten signature

Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	421 500	139 125
Nyanskaffningar	31 375	282 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-56 063	-13 913
Årets avskrivning enligt plan	-45 287	-42 150
Utgående bokfört värde	351 525	365 437

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad checkräkningskredit	-	1 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-2 000 000	-
Utgående bokfört värde	-	2 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2020-03-25		
Ränta 1,29 %		
Ingående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	700 000	700 000
Årets amortering	-700 000	-
Utgående bokfört värde	-	700 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ingående bokfört värde	200 000	200 000
Årets amortering	-200 000	-
Utgående bokfört värde	-	200 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,837 %		
Nytt lån	1 000 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	1 000 000	
Summa utgående bokfört värde	2 000 000	3 900 000

M

Handwritten signature and initials

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2019-02-20



Ingemar Johansson



Marianne Bjurström



Anders Håkansson James



Staffan Östlin

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-23



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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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. Risken 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.



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 2018 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 "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 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 tryggt sätt.

Revisorns 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.





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 23 april 2019

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR