

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31

769601-4997

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-9

*M*



**Händelser under året**

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten. Under året har två bostadsrätter bytt ägare. Den 28:e maj hölls årsstämma på Armémuseum med efterföljande vin och tilltugg för medlemmarna. Stensättningen på gården rengjordes under sommaren. Cykelstället flyttades till ytan bredvid barnvagnshuset för att skapa ytterligare rymd på gården. Enligt beslut på årsstämman så inköptes en elgrill, som kan bokas för användning på gården. Husets gasnät inspekterades och märktes upp av Stockholms Gas. Sedvanligt uppskattat glöggmingel gick av stapeln på gården i december. Då föreningen har en god ekonomi beslutades att fortsätta med en avgiftsfri månad också i juli 2020. Därefter sker en utvärdering om fortsättning.

**Flerårsöversikt**

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 043 246	987 602	1 069 654	1 098 923
Resultat efter finansiella poster	-298 260	-580 083	-947 643	-48 204
Soliditet, %	90	90	80	81

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 759 633	3 595 838	2 101 373	-7 617 013
Avsättning till fond för yttre underhåll			186 000	-186 000
Årets resultat				-298 260
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 759 633</b>	<b>3 595 838</b>	<b>2 287 373</b>	<b>-8 101 273</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-7 803 013
årets resultat	-298 260
<b>Totalt</b>	<b>-8 101 273</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
överföring till balanserat resultat	-8 341 273
<b>Totalt</b>	<b>-8 101 273</b>

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

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b><i>Föreningens intäkter</i></b>			
Årsavgifter		687 496	745 375
Hysesintäkter, bostäder		63 564	63 564
Elavgifter		82 268	75 413
Hysesintäkter, lokaler		205 650	102 066
Övriga intäkter		4 268	1 184
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 043 246</b>	<b>987 602</b>
<b><i>Föreningens, kostnader</i></b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 100 006	-1 292 514
Avskrivning byggnad	2	-173 925	-173 925
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-45 288	-45 287
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-275 973</b>	<b>-524 124</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader		-22 287	-55 959
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-298 260</b>	<b>-580 083</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-298 260</b>	<b>-580 083</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-298 260</b>	<b>-580 083</b>

14

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 871 548	22 045 473
Byggnadsinventarier	3	306 237	351 525
Inventarier	4	-	-
		<u>22 177 785</u>	<u>22 396 998</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 177 785</u>	<u>22 396 998</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	1 418
Övriga kortfristiga fordringar		1 974	58 850
Skattekonto		1 239	50 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 484	11 519
		<u>7 697</u>	<u>121 933</u>
<i>Kassa och bank</i>		726 004	753 461
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>733 701</u>	<u>875 394</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 911 486</u>	<u>23 272 392</u>

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 759 633	22 759 633
Upplåtelseavgifter		3 595 838	3 595 838
Fond för yttre underhåll		2 287 373	2 101 373
		<u>28 642 844</u>	<u>28 456 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 803 013	-7 036 930
Årets resultat		-298 260	-580 083
		<u>-8 101 273</u>	<u>-7 617 013</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 541 571</u>	<u>20 839 831</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 000 000	2 000 000
Depositioner		32 883	34 000
		<u>2 032 883</u>	<u>2 034 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 860	41 532
Skatteskulder		50 608	98 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 564	258 561
		<u>337 032</u>	<u>398 561</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 911 486</u>	<u>23 272 392</u>

M

## 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 %

W

## Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	35 670	30 845
Städning	88 380	56 472
Sotning, ventilation		107 821
Hiss	22 997	31 298
Tvättstuga	1 998	3 613
Gård	142 494	53 736
Snöröjning	20 993	
Reparation och underhåll	46 832	103 382
Elavgifter	149 078	143 524
Uppvärmning	311 326	316 938
Vatten och avlopp	25 489	63 003
Sophämtning	32 974	49 867
Fastighetsförsäkringar	15 955	16 918
Kabel-TV	7 223	7 097
Teknisk förvaltning		16 450
Övriga fastighetskostnader	23 041	31 322
Fastighetsskatt	50 608	49 608
Revisionsarvode	13 500	13 875
Ekonomisk förvaltning	60 315	60 763
Övriga förvaltningskostnader	42 858	36 587
Konsultarvoden		6 100
Juridiska kostnader	7 275	88 126
Arbetsgivaravgift	1 000	5 169
<b>Summa</b>	<b>1 100 006</b>	<b>1 292 514</b>

## Not 2 Byggnad och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 392 482	16 507 906
Årets inköp		884 576
Ingående avskrivning enligt plan	-3 544 509	-3 370 584
Årets avskrivning enligt plan	-173 925	-173 925
Mark	8 197 500	8 197 500
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21 871 548</b>	<b>22 045 473</b>
Taxeringsvärde bostäder	79 400 000	61 400 000
Taxeringsvärde lokaler	379 000	415 000
<i>M</i>	79 779 000	61 815 000



### Not 3 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	452 875	421 500
Nyanskaffningar		31 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-101 350	-56 063
Årets avskrivning enligt plan	-45 288	-45 287
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>306 237</b>	<b>351 525</b>

### Not 4 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		2 000 000
Årets amortering		-2 000 000
Utgående bokfört värde		-
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
Årets amortering		-700 000
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		200 000
Årets amortering		-200 000
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,315 %		
Nytt lån		1 000 000
Ingående bokfört värde	1 000 000	
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

M

## Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

## Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Underskrifter

Stockholm 2020-05-11



Thomas Rörgren



Staffan Östlin



Ingemar Johansson



Marianne Bjurström

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-14



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 2019.

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 2019 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. 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.

W

## **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 2019 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 betryggande 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.

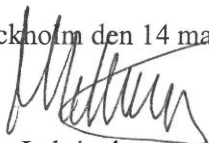
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsred 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 14 maj 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far

