

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31

769601-4997

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Grundfakta om föreningen och fastigheten

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31 (org.nr. 769601-4997) registrerades 1996-06-04. Nya stadgar registrerades 2018-09-04.

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 34 lägenheter med bostadstätt samt en lokal är uthyrd.

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 2021-06-03 har haft följande sammansättning:

Marianne Bjurström	ordförande
Staffan Östlin	ledamot
Johan Berg	ledamot
Bob Johansson	suppleant
Fredrik Åberg	suppleant

Firmatecknare har under perioden varit, förutom styrelsen, två av styrelsens ledamöter Marianne Bjurström 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 utförs av Maries Puts och Städ samt teknisk förvaltning har utförts av InterBranch.

Händelser under året

Styrelsen har under 2021 haft 7 protokollförda möten.

Under året har 6 bostadsrätter bytt ägare samt 1 hyreslägenhet omvandlats till bostadsrätt och efter renovering sålts av föreningen.

Årsstämman hölls den 3/6 på föreningens utegård. 12 röstberättigade medlemmar närvarade.

Tidigare lån är lösta. Föreningen är nu skuldfri.

Styrelsen beslutade 2021 att ha 4 avgiftsfria månader under 2022.

Hyresgästen i lokalen, RS Sports AB har sagt upp sitt hyresavtal med avflyttning 31/12-21.

Ny hyresgäst är Söderling Sundin AB, planerad inflyttning 1/1-22. Lokalen kommer framför allt att användas som kontor och showroom.

Även 2021 fick glöggminglet ställas in p.g.a. att pandemin tog ny fart.

Föreningen har under 2021 satt upp nya säkerhetsanordningar för arbete på tak.

Renovering och översyn av taken på Nybergsgatan och Artillerigatan påbörjades 2021, då man noterat visst läckage som delvis är åtgärdat. Taksäkerheten förbättrad med framför allt steg med skydd till tak på Nybergsgatan. Fortsatta åtgärder med takmålning och smärre reparationer kommer att krävas inför 2022.

Smärre reparationer av fasaden mot Nybergsgatan har skett. Färgen på muren mot grannföreningen har tagits bort p.g.a. återkommande fukt i muren vilket lett till att färgen ständigt släppt.

Samtliga öppna spisar och rökgångar besiktigades under hösten -21. Alla anläggningar fick godkänt.

Den påbörjade installationen för individuell elavläsning försenades p.g.a. tekniska problem i fastigheterna. Under 2022 kommer ett system för trådlös avläsning att installeras.

Under senhösten 2021 har några medlemmar haft besök av råttor i sina källarförråd på Artillerigatan 50. En specialtränad hund har markerat på 2 ställen och åtgärder är vidtagna. Åsness till källaren är troligtvis via ett gammalt, delvis sönderrostat dagvattenrör. Detta kommer sannolikt att behöva åtgärdas under 2022.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	1 124 693	1 142 665	1 043 246	987 602
Resultat efter finansiella poster	-576 130	-192 621	-298 260	-580 083
Soliditet, %	98	85	90	90

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 759 633	3 595 838	2 527 373	-8 533 894
Årets försäljning	570 193	5 136 527		
Avsättning till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000
Årets resultat				-576 130
Vid årets slut	23 329 826	8 732 365	2 767 373	-9 350 024

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-8 773 894
årets resultat	-576 130
Totalt	-9 350 024
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
överföring till balanserat resultat	-9 590 024
Totalt	-9 350 024

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		834 750	755 095
Hysesintäkter, bostäder		-	10 594
Elavgifter		92 994	142 969
Hysesintäkter, lokaler		196 000	233 619
Övriga intäkter		949	388
Nettoomsättning		1 124 693	1 142 665
Föreningens, kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>1</i>	-1 435 216	-1 082 797
Avskrivning byggnad	<i>2</i>	-176 969	-176 969
Avskrivning byggnadsinventarier	<i>3</i>	-51 294	-45 287
Rörelseresultat		-538 786	-162 388
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-37 344	-30 233
Resultat efter finansiella poster		-576 130	-192 621
Resultat före skatt		-576 130	-192 621
Årets resultat		-576 130	-192 621

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 822 003	21 998 972
Byggnadsinventarier	3	269 719	260 950
Inventarier	4	-	-
		<u>22 091 722</u>	<u>22 259 922</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 091 722</u>	<u>22 259 922</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 856	2 464
Övriga kortfristiga fordringar		20 567	12 679
Skattekonto		53 743	52 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 196	68 846
		<u>83 362</u>	<u>136 792</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 875 010	1 474 441
Summa omsättningstillgångar		<u>3 958 372</u>	<u>1 611 233</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 050 094</u>	<u>23 871 155</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 329 826	22 759 633
Upplåtelseavgifter		8 732 365	3 595 838
Fond för yttre underhåll		2 767 373	2 527 373
		<u>34 829 564</u>	<u>28 882 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 773 894	-8 341 273
Årets resultat		-576 130	-192 621
		<u>-9 350 024</u>	<u>-8 533 894</u>
Summa eget kapital		<u>25 479 540</u>	<u>20 348 950</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	-	3 000 000
Depositioner		96 000	96 000
		<u>96 000</u>	<u>3 096 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 609	139 041
Skatteskulder		105 772	102 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 173	184 180
		<u>474 554</u>	<u>426 205</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 050 094</u>	<u>23 871 155</u>

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 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	33 882	33 438
Städning	76 783	90 157
Sotning, ventilation	24 359	
Hiss	56 032	16 889
Tvättstuga	2 925	
Gård	55 017	48 204
Undercentral	37 305	2 171
Snöröjning	20 990	
Reparation och underhåll	179 373	224 981
Elavgifter	199 999	128 891
Uppvärmning	328 674	298 530
Vatten och avlopp	63 250	26 758
Sophämtning	100 259	27 047
Fastighetsförsäkringar	17 033	16 014
Kabel-TV	6 455	7 303
Övriga fastighetskostnader	15 606	19 274
Fastighetsskatt	53 396	52 376
Styrelsearvoden		-62 000
Revisionsarvode	15 580	14 500
Ekonomisk förvaltning	62 395	59 350
Övriga förvaltningskostnader	8 815	35 414
Konsultarvoden	64 563	62 500
Juridiska kostnader	12 525	
Arbetsgivaravgift		-19 000
Summa	1 435 216	1 082 797

Not 2 Byggnad och mark

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

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 696 875	17 392 482
Årets inköp		304 393
Ingående avskrivning enligt plan	-3 895 403	-3 718 434
Årets avskrivning enligt plan	-176 969	-176 969
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	21 822 003	21 998 972
Taxeringsvärde bostäder	79 400 000	79 400 000
Taxeringsvärde lokaler	379 000	379 000
	79 779 000	79 779 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	452 875	452 875
Nyanskaffningar	60 063	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-191 925	-146 638
Årets avskrivning enligt plan	-51 294	-45 287
Utgående bokfört värde	269 719	260 950

Not 4 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek		
Nytt lån		1 000 000
Ingående bokfört värde	1 000 000	
Årets amortering	-1 000 000	-
Utgående bokfört värde	-	1 000 000
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Årets amortering	-1 000 000	-
Utgående bokfört värde	-	1 000 000
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Årets amortering	-1 000 000	-
Utgående bokfört värde	-	1 000 000
Summa utgående bokfört värde	-	3 000 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-	3 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar (6 000 000)	-	6 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2022- -

Marianne Bjurström

Staffan Östlin

Johan Berg

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor