

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31

769601-4997

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Kassaflödesanalys

7

Tilläggsupplysningar/underskrifter

8-10

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Grundfakta om föreningen

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 åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal hyrs ut med tidsbegränsat hyreskontrakt för lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen gick under året med underskott på -1 415 639 kr och avgiften har höjts med 15 % fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har under 2023 liksom under 2022 genomfört en del större investeringar i fastigheten. Under 2023 kan nämnas relining av avloppsrör i bottenplattan, nya portar mot Artillerigatan och Nybergsgatan samt plantering av ett nytt syréträd på innergården.

Samtliga dessa investeringar har även under 2023 kostnadsförts i resultaträkningen. Vid beaktande av föreningens resultat bör således dessa kostnadsförda investeringar beaktas. Bokföringsmässigt ses kostnaderna under Reparation och underhåll i not. 1. Styrelsen uppskattar dessa kostnader till 150-200 tkr under ett normalår.

Se också utförligare kommentarer under "Händelser under året" nedan. Styrelsen följer löpande, vid varje kvartalsskifte, föreningens ekonomiska utveckling.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kronkvarnen 31 i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten byggdes år 1898.

Föreningen har en underhållsplan.

Boarea (BOA): 2085 kvm
Lokalarea (LOA): 58 kvm

m

Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2023-06-14 har haft följande sammansättning:

Marianne Bjurström	ordförande
Staffan Östlin	ledamot
Johan Berg	ledamot
Daniel Feinbaum	ledamot

Hedieh Almdoost	suppleant
Henrik Ivarsson	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 har utförts av Sampaquita AB samt teknisk förvaltning har utförts av Aphas Förvaltnings AB.

Händelser under året

Styrelsen har under 2023 haft 6 protokollförda möten.
Fem lägenheter har bytt ägare. Två på Artillerigatan 50 och tre på Nybergsgatan 9.
Årsstämman hölls den 14 juni på föreningens innergård, 8 röstberättigade medlemmar deltog i årsmötet. Föreningen är fortsatt skuldfri.
En vit syrén, planterad i en kruka av corténstål har ersatt det stora syrénträd som blåste ner 2022.
Ett takläckage med inträngande vatten i en av lägenheterna högst upp på Artillerigatan 50 har åtgärdats. Denna kostnad har inte täckts av föreningens försäkring utan belastats föreningen.
Även det långvariga problemet med vid nederbörd inträngande vatten till grannföreningens källare/garage har åtgärdats, f.n. provisoriskt. Det skall åtgärdas permanent genom att höja terrassen utanför miljörummet samt genom förbättrad dagvattenavrinning. Problemet var att terrassen när den stod på marken, blockerat avrinning till golvbrunnen vid större regnmängder. Aphas har varit behjälplig med de initiala insatserna.
Under sommaren 2023 har de rostangripna avloppsstammarna i bottenplattan åtgärdats genom relining. Även dåliga golvbrunnar har relinats.
Snörasskydd har monterats mot gata vid Artillerigatan och Nybergsgatan.

m

De nya portarna har kommit på plats, det återstår några smärre åtgärder, bl.a. att måla portnummer 50 resp. 9 på glaset vilket kräver ett torrt och varmt klimat.
Den tekniska förvaltningen har skötts av Aphos Förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bejo AB. Städningen sköts av Sampaguita AB.
Före jul ordnades ett trevligt och välbesökt glöggmingel på innergården.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 229 990	873 594	1 124 693	1 142 665
Resultat efter finansiella poster	-1 647 415	-1 433 331	-576 130	-192 621
Skuldsättning/kvm	-	-	-	1 400
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	1 439
Sparande/kvm	-287	-561	-162	14
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	-	-	-	4
Energikostnad/kvm	269	272	276	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	65	74	66
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	401	270	400	362

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 329 826	8 732 365	3 007 373	-11 023 354
Avsättning till fond för yttre underhåll			370 000	-370 000
Årets resultat				-1 647 415
Vid årets slut	23 329 826	8 732 365	3 377 373	-13 040 769

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-11 393 354
årets resultat	-1 647 415
Totalt	-13 040 769
disponeras för	370 000
avsättning till fond för yttre underhåll	-13 410 769
överföring till balanserat resultat	-13 040 769
Totalt	-13 040 769

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		836 298	563 472
Elavgifter		212 274	144 594
Hysesintäkter, lokaler		179 413	152 950
Övriga intäkter		2 005	12 578
Nettoomsättning		<u>1 229 990</u>	<u>873 594</u>
Föreningens, kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>1</i>	-2 694 182	-2 084 468
Avskrivning byggnad	<i>2</i>	-176 969	-176 969
Avskrivning byggnadsinventarier	<i>3</i>	-54 807	-54 806
Rörelseresultat		<u>-1 695 968</u>	<u>-1 442 649</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		48 554	10 144
Räntekostnader		-1	-826
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 647 415</u>	<u>-1 433 331</u>
Resultat före skatt		<u>-1 647 415</u>	<u>-1 433 331</u>
Årets resultat		<u>-1 647 415</u>	<u>-1 433 331</u>

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 468 065	21 645 034
Byggnadsinventarier	3	195 232	250 039
Inventarier	4	-	-
		<u>21 663 297</u>	<u>21 895 073</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 663 297</u>	<u>21 895 073</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		23 146	10 089
Skattekonto		109 617	55 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 004	5 132
		<u>138 767</u>	<u>71 172</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 234 345	2 860 362
Summa omsättningstillgångar		<u>1 373 112</u>	<u>2 931 534</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 036 409</u>	<u>24 826 607</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 329 826	23 329 826
Upplåtelseavgifter		8 732 365	8 732 365
Fond för yttre underhåll		3 377 373	3 007 373
		<u>35 439 564</u>	<u>35 069 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 393 354	-9 590 023
Årets resultat		-1 647 415	-1 433 331
		<u>-13 040 769</u>	<u>-11 023 354</u>
Summa eget kapital		<u>22 398 795</u>	<u>24 046 210</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Depositioner		48 000	144 000
		<u>48 000</u>	<u>144 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 067	173 125
Skatteskulder		124 072	114 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 475	349 030
		<u>589 614</u>	<u>636 397</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 036 409</u>	<u>24 826 607</u>

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 647 415	-1 433 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>231 776</u>	<u>231 775</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 415 639	-1 201 556
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-67 596	12 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-46 783</u>	<u>161 843</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 530 018	-1 027 522
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier		<u>-35 126</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 126
Finansieringsverksamheten		
Förändring depositioner	<u>-96 000</u>	<u>48 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 000	48 000
Årets kassaflöde	-1 626 018	-1 014 648
Likvida medel vid årets början	<u>2 860 363</u>	<u>3 875 011</u>
Likvida medel vid årets slut	1 234 345	2 860 363



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 %

4

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	73 079	29 275
Städning	112 343	66 868
Sotning, ventilation		28 238
Hiss	57 887	33 159
Tvättstuga	11 706	2 194
Gård	106 938	65 699
Snöröjning	11 390	
Reparation och underhåll	1 337 147	941 214
Elavgifter	171 720	231 243
Uppvärmning	357 905	313 066
Vatten och avlopp	46 764	39 298
Sophämtning	70 743	37 246
Fastighetsförsäkringar	21 286	17 907
Kabel-TV	10 690	9 769
Övriga fastighetskostnader	7 817	8 416
Fastighetsskatt	63 226	60 846
Styrelsearvoden	56 700	48 300
Revisionsarvode	20 750	20 331
Ekonomisk förvaltning	72 113	64 487
Övriga förvaltningskostnader	21 075	24 912
Konsultarvoden	50 976	28 000
Arbetsgivaravgift	11 927	14 000
Summa	2 694 182	2 084 468

Not 2 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 696 875	17 696 875
Ingående avskrivning enligt plan	-4 249 341	-4 072 372
Årets avskrivning enligt plan	-176 969	-176 969
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	21 468 065	21 645 034
Taxeringsvärde bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde lokaler	920 000	920 000
	122 920 000	122 920 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	548 064	512 938
Nyanskaffningar		35 126
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-298 025	-243 219
Årets avskrivning enligt plan	-54 807	-54 806
Utgående bokfört värde	195 232	250 039

4

Not 4 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar (6 000 000)	-	-

Underskrifter

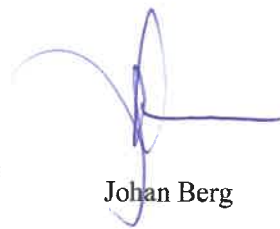
Stockholm 2024- 04 -15



Marianne Bjurström



Staffan Östlin



Johan Berg



Daniel Feinbaum

Min revisionsberättelse har avgivits 2024- 04 22.



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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med 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 misstag, 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 revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2023 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 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 överträdelse 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 22 april 2024



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far