

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31
769601-4997

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

4

Handwritten signatures and initials, including "Pö", "DF", "SO", and "MR".

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 bostadsrätt samt en lokal är uthyrd.

Fastigheten byggdes år 1898.

Boarea (BOA): 2085 kvm

Lokalarea (LOA): 58 kvm

Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2022-06-15 har haft följande sammansättning:

Marianne Bjurström	ordförande
Staffan Östlin	ledamot
Johan Berg	ledamot
Fredrik Åberg	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.

James Russell
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 Maries Puts och Städ samt teknisk förvaltning har utförts av InterBranch.

Händelser under året

Styrelsen har under 2022 haft 9 protokollförda möten.

Inga lägenheter har bytt ägare under 2022. Lokalen har fått nya hyresgäster 15/10-22 då Blanche Media AB tagit över hyreskontraktet efter Sundin-Söderling AB/laBon. Lokalen används som kontor och för inläsning av ljudböcker.

Årsstämman hölls 15/6 på föreningens innergård. 14 medlemmar närvarade. Föreningen är fortsatt skuldfri. Under 2022 har föreningen kunnat ha 4 avgiftsfria månader tack vare överskott efter försäljning av en tidigare hyresrätt som ombildades till bostadsrätt. Systemet för gemensam el via trådlös avläsning installerades under 2022 efter en tids fördröjning och fungerar bra. OVK och underhållsplan har genomförts under året. Sortering av matavfall infördes 2022 i samarbete med grannföreningen. Det stora syréträdet på gården blåste ner före jul i samband med oväder i form av tung blötsnö och kraftig blåst. Styrelsen planerar att återplantera en syrén under 2023.

Stadsträdgården AB, som sköter vår gård, är vidtalad för detta.

Vid byte av hyresgäst till lokalen upptäcktes 14/10-22 en fuktskada i lokalen p.g.a. uppträngande markfukt. Utlösande faktor bedömdes vara att en bokhylla ställts tätt mot en vägg och försvårat luftcirkulationen. Ovento har utfört fuktmetning och EBI har rivit de skadade delarna samt efter avfuktning återställt lokalen för inflyttning i januari 2023. Under arbetets gång har lokalen inte kunnat utnyttjas av de nya hyresgästerna som beviljats hyresfrihet under renoveringstiden. Detta har lett till minskade hyresintäkter för föreningen. Brandkontoret ersätter inte denna typ av skada så föreningen har fått stå för alla kostnader.

Under hösten har GG Högtryckstvätt filmat avloppsrören i bottenplattan. 2021 konstaterades ett hål i avloppsröret ut mot Artillerigatan vilket åtgärdades. Filmningen visade att det finns 4 skadade rörpartier med hål och sprickor, samtliga rör är rostangripna. Styrelsen avser att låta utföra s.k. relining av rören i bottenplattan.

Andrés Måleri har lagat och målat nederkanten av samtliga fönsterkarmar mot gården samt vid lokalen mot Artillerigatan. Dessa var enligt underhållsplanen i dåligt skick framför allt p.g.a. inverkan av regn och sol/torka. En större renovering utfördes för ca 6 år sedan, men nederkanterna slits fortare. Nya entréportar är beställda hos Andrés Måleri, de beräknas komma i början av 2023.

Dimson har lagat plåtskador i taket samt utfört målning av taket Artillerigatan 50.

Sedan hösten 2022 har Aphos Förvaltnings AB skött den tekniska förvaltningen och Sampaguita AB städningen av fastigheterna.

Inför julen 2022 kunde medlemmarna delta i föreningens glöggmingel på gården, vilket var mycket uppskattat.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	873 594	1 124 693	1 142 665	1 043 246
Resultat efter finansiella poster	-1 433 331	-576 130	-192 621	-298 260
Soliditet, %	97	98	85	90

M

7
50
Fl
DF
MB

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	23 329 826	8 732 365	2 767 373	-9 350 024
Avsättning till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000
Årets resultat				-1 433 330
Vid årets slut	23 329 826	8 732 365	3 007 373	-11 023 354

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-9 590 023
årets resultat	-1 433 331
Totalt	-11 023 354

disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	370 000
överföring till balanserat resultat	-11 393 354
Totalt	-11 023 354

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

M

Fil
DF
SS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		563 472	834 750
Elavgifter		144 594	92 994
Hysesintäkter, lokaler		152 950	196 000
Övriga intäkter		12 578	949
Nettoomsättning		<u>873 594</u>	<u>1 124 693</u>
Föreningens, kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-2 084 468	-1 435 216
Avskrivning byggnad	2	-176 969	-176 969
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-54 806	-51 294
Rörelseresultat		<u>-1 442 649</u>	<u>-538 786</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 144	-
Räntekostnader		-826	-37 344
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 433 331</u>	<u>-576 130</u>
Resultat före skatt		<u>-1 433 331</u>	<u>-576 130</u>
Årets resultat		<u>-1 433 331</u>	<u>-576 130</u>

M

Fi
DF
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 645 034	21 822 003
Byggnadsinventarier	3	250 039	269 719
Inventarier	4	-	-
		<u>21 895 073</u>	<u>22 091 722</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 895 073</u>	<u>22 091 722</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	1 856
Övriga kortfristiga fordringar		10 089	20 567
Skattekonto		55 951	53 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 132	7 196
		<u>71 172</u>	<u>83 362</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 860 362	3 875 010
Summa omsättningstillgångar		<u>2 931 534</u>	<u>3 958 372</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 826 607</u>	<u>26 050 094</u>

M

Fi
DF
SO
M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		3 007 373	2 767 373
		<u>35 069 564</u>	<u>34 829 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 590 023	-8 773 894
Årets resultat		-1 433 331	-576 130
		<u>-11 023 354</u>	<u>-9 350 024</u>
Summa eget kapital		<u>24 046 210</u>	<u>25 479 540</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Depositioner		144 000	96 000
		<u>144 000</u>	<u>96 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		173 125	77 609
Skatteskulder		114 242	105 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 030	291 173
		<u>636 397</u>	<u>474 554</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 826 607</u>	<u>26 050 094</u>

M

3 Fil
DF
30/10/20

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 %

my

7 *Fe*
SS *DF*
1006

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	29 275	33 882
Städning	66 868	76 783
Sotning, ventilation	28 238	24 359
Hiss	33 159	56 032
Tvättstuga	2 194	2 925
Gård	65 699	55 017
Undercentral		37 305
Snöröjning		20 990
Reparation och underhåll	941 214	179 373
Elavgifter	231 243	199 999
Uppvärmning	313 066	328 674
Vatten och avlopp	39 298	63 250
Sophämtning	37 246	100 259
Fastighetsförsäkringar	17 907	17 033
Kabel-TV	9 769	6 455
Övriga fastighetskostnader	8 416	15 606
Fastighetsskatt	60 846	53 396
Styrelsearvoden	48 300	
Revisionsarvode	20 331	15 580
Ekonomisk förvaltning	64 487	62 395
Övriga förvaltningskostnader	24 912	8 815
Konsultarvoden	28 000	64 563
Juridiska kostnader		12 525
Arbetsgivaravgift	14 000	
Summa	2 084 468	1 435 216

Not 2 Byggnad och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 696 875	17 696 875
Ingående avskrivning enligt plan	-4 072 372	-3 895 403
Årets avskrivning enligt plan	-176 969	-176 969
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	21 645 034	21 822 003
Taxeringsvärde bostäder	122 000 000	79 400 000
Taxeringsvärde lokaler	920 000	379 000
	122 920 000	79 779 000

M

7 Cl
DF
SO MB

Not 3 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	512 938	452 875
Nyanskaffningar	35 126	60 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-243 219	-191 925
Årets avskrivning enligt plan	-54 806	-51 294
Utgående bokfört värde	250 039	269 719

Not 4 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek		1 000 000
Ingående bokfört värde		-1 000 000
Årets amortering		-
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek		1 000 000
Ingående bokfört värde		-1 000 000
Årets amortering		-
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek		1 000 000
Ingående bokfört värde		-1 000 000
Årets amortering		-
Utgående bokfört värde		-
Summa utgående bokfört värde		-

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar (6 000 000)	-	-

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

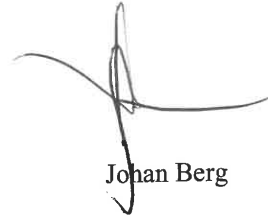
FF
DF
SE

Underskrifter

Stockholm 2023- 05 23


Marianne Bjurström

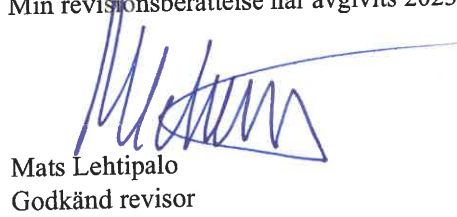
Staffan Östlin


Johan Berg


Fredrik Åberg


Daniel Feinbaum

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-25.


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 2022. 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 2022 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 misstag.

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 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 revisionssed 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:



- 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 Kronkvaren 31 för år 2022 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 revisionssed 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 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 25 maj 2023


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far