

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31

769601-4997

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-9

UM

1
GS
MT

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31.

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 32 lägenheter med bostadsrätt, samt två lägenheter och en lokal med hyresrätt.

Fastigheten byggdes år 1898.

Fastighetens totalyta är enligt fastighetstaxeringen 2 143 kvadratmeter, varav 2 085 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 58 kvadratmeter utgör lokalyta.

Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma 2016-05-16 har haft följande sammansättning:

Gustaf Sundemo	ledamot
Marcus Timrén	ledamot
Bob Johansson	ledamot
Ingemar Johansson	ledamot
Staffan Östlin	ledamot
Marianne Bjurström	ledamot

Anette Thunér suppleant

Firmatecknare har under perioden varit, förutom styrelsen, två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald på årsstämma.

Mats Lehtipalo godkänd revisor ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av BEJO AB. Föreningens kontaktperson har varit Johan Bergström.

Föreningen sköter den tekniska förvaltningen.

Fastighetsstädning utförs av Allmän Fastighetsvård AB.

M

93 81 24
80 BJ
Cyril

Händelser under året

- Revision av bostadsrättsföreningen miljöförvaltningen
- Renovering av tvättstugan
- Upphandling av trapphus klart
- Upphandling ny städleverantör
- Upphandling av teknisk förvaltning för ett år
- Har köpt in tryckstegringspump för kallvatten

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	1 098 923	1 096 396	1 076 212	1 284 838
Resultat efter finansiella poster	-48 204	31 927	-611 408	191 008
Soliditet, %	81	82	82	82

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 306 560	291 709	1 559 373	-5 499 083
Avsättning fond för yttre underhåll			170 000	-170 000
Årets resultat				-48 204
Vid årets slut	22 306 560	291 709	1 729 373	-5 717 287

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-5 669 083
årets resultat	-48 204
Totalt	-5 717 287
disponeras för	
avsättning till reparationsfond	186 000
överföring till balanserat resultat	-5 903 287
Totalt	-5 717 287

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

M

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '35' and several illegible signatures.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		809 160	809 160
Hysesintäkter, bostäder		113 904	113 904
Hysesintäkter, lokaler		174 243	172 761
Övriga intäkter		1 616	571
Nettoomsättning		1 098 923	1 096 396
Föreningens, kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-921 854	-807 240
Avskrivning byggnad	2	-165 079	-165 079
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-13 913	-
Rörelseresultat		-1 923	124 077
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4	26
Räntekostnader		-46 285	-90 146
Övriga finansiella kostnader		-	-2 030
Resultat efter finansiella poster		-48 204	31 927
Resultat före skatt		-48 204	31 927
Årets resultat		-48 204	31 927

M

*85 120
175
110
110*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 508 747	21 673 826
Byggnadsinventarier	3	125 212	-
Inventarier	4	-	-
		<u>21 633 959</u>	<u>21 673 826</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 633 959</u>	<u>21 673 826</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 303	135 615
Övriga kortfristiga fordringar		3 424	7 460
Skattekonto		2 014	2 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 173	4 017
		<u>22 914</u>	<u>149 684</u>
<i>Kassa och bank</i>	5	1 234 593	1 027 314
Summa omsättningstillgångar		<u>1 257 507</u>	<u>1 176 998</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 891 466</u>	<u>22 850 824</u>

M

5595
14
11/31

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 306 560	22 306 560
Upplåtelseavgifter		291 709	291 709
Fond för yttre underhåll		1 729 373	1 559 373
		<u>24 327 642</u>	<u>24 157 642</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 669 083	-5 531 010
Årets resultat		-48 204	31 927
		<u>-5 717 287</u>	<u>-5 499 083</u>
Summa eget kapital		<u>18 610 355</u>	<u>18 658 559</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 900 000	3 900 000
		<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		70 326	89 677
Skatteskulder		47 262	46 432
Övriga kortfristiga skulder		14 902	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 621	156 156
		<u>381 111</u>	<u>292 265</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 891 466</u>	<u>22 850 824</u>

M

MS
SSG JB
KA ST

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 beräknade 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

MT
S *G* *⊕*
MB *30/1*

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	11 086	4 680
Städning	57 522	52 545
Sotning	9 156	18 125
Hiss	33 642	20 090
Tvättstuga	22 671	14 136
Gård	48 319	45 813
Undercentral	53 438	-
Reparation och underhåll	4 495	14 076
Elavgifter	124 787	103 956
Uppvärmning	290 218	292 494
Vatten och avlopp	22 778	19 346
Sophämtning	40 870	40 665
Fastighetsförsäkringar	14 545	13 905
Kabel-TV	6 754	6 744
Övriga fastighetskostnader	25 729	5 885
Fastighetsskatt	46 412	46 432
Styrelsearvoden	29 999	25 999
Revisionsarvode	11 438	9 394
Ekonomisk förvaltning	52 454	53 792
Övriga förvaltningskostnader	7 439	9 245
Konsultarvoden	-	2 810
Arbetsgivaravgift	8 102	7 108
Summa	921 854	807 240

Not 2 Byggnad och mark

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

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	16 507 906	16 507 906
Ingående avskrivning enligt plan	-3 031 580	-2 866 501
Årets avskrivning enligt plan	-165 079	-165 079
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	21 508 747	21 673 826
Taxeringsvärde bostäder	61 400 000	56 000 000
Taxeringsvärde lokaler	415 000	332 000
M	61 815 000	56 332 000

NT
S
4/10/16

Not 3 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Nyanskaffningar	139 125	
Årets avskrivning enligt plan	-13 913	-
Utgående bokfört värde	125 212	-

Not 4 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2018-10-25		
Ränta 1,10 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2020-03-25		
Ränta 1,29 %		
Nytt lån		
Ingående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,967 %		
Ingående bokfört värde	700 000	700 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	700 000	700 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,060 %		
Ingående bokfört värde	200 000	200 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	200 000	200 000
Summa utgående bokfört värde	3 900 000	3 900 000

M

M
95
10/10

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

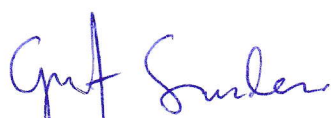
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2017-05-24

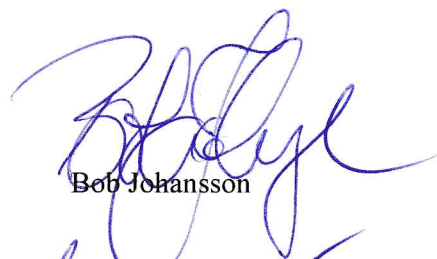


Gustaf Sundemo



Marcus Timrén

TIR.MEN



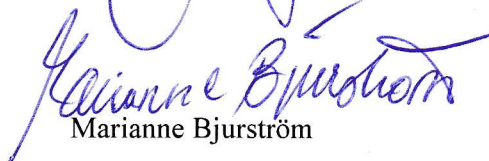
Bob Johansson



Ingemar Johansson

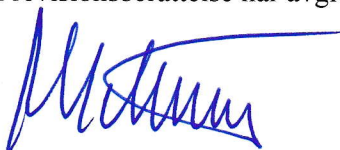


Staffan Östlin



Marianne Bjurström

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-05-29



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 2016.

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 2016 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. Risker 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, förfälskning, 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.

M

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 2016 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

M



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 29 maj 2017

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far