

Årsredovisning 2020

BRF KRONKVARNEN 35

716460-1804



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KRONKVARNEN 35

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1988-02-15, den ekonomiska planen 1998-09-22 och nuvarande stadgar 2014-08-23. Lagkrav avseende kallelsetid till årsstämma och liknande skrevs in i stadgarna 2018/2019.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Kronkvarnen 35 beviljades bygglov år 1898 samt bygglov för ombyggnad/modernisering år 1942. Värdeår är 1930.

Taxeringsvärdet är 105,0 mkr (varav 74,0 mkr avser mark) och omfattar 2.949 kvm fördelat på 2.629 kvm lägenheter och 320 kvm lokaler. Tomtytan är 778 kvm och ägs av föreningen. Taxeringsvärdet bostäder är 100,0 mkr och lokaler 5,0 mkr.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Charlotte Breitholtz	Ordförande
Torbjörn Jakobsson	Kassör
Jacob Nordlander	Sekreterare
Philip Smitt	Ledamot
Eva Marthins	Suppleant
Jozsy Wengström	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Klasson Mikael Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Därutöver ett stort antal kontakter i löpande föreningsangelägenheter.

Föreningen har inte någon anställd personal.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Fastighetsskötsel AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De arbeten en ny styrelse sjösatte 2017 har fortsatt sedan dess och har pågått även under 2020. Bakgrunden är en grundlig genomlysning av fastigheten och de behov av reparation, renovering, upprustning och förbättring som där framkommit.

- OVK (ventilationskontroll) med inspektion av eldstäder och brandskydd.
- Nya elslingor tak hängrännor och stuprör (för att slippa snöskotta tak samt undvika isbildning i stuprör).
- Ny och förbättrad belysning källare och vind.
- Nya återvinningskärl källaren (för glas och tidningar).
- Ny fastighetsskötare.
- Ny städfirma.
- Renovering och uppsnyggning av källaren (slipning och målning golv, rivning förråd, bortforsling bråte, mm).
- Installation av 3-fas el till alla lägenheter.
- Renovering av samtliga fönster i fastigheten (utsidan).
- Balkongbygge.
- Ny fiberkabel till samtliga lägenheter.

- Fasadrenovering plan 5 (mot gata).
- Ny anläggning för fjärrvärme.
- Nytt expansionskärl i värmecentral.
- Byte av lås, porttelefon och dörrautomatik.
- Renovering entréer, postboxar, våningsplan, lägenhets- och hissdörrar, trapphus/trappräcken, in- och utvändiga armaturer.

Arbetena görs för att bevara fastighetens skick, för att förebygga skador och kostsamma reparationer, samt inte minst för ökad livskvalitet och trivsel för alla föreningens medlemmar.

Under 2021 planerar styrelsen bl a att titta på utrymmen för cyklar och barnvagnar, och fastighetens ventilationssystem.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

I LOKALERNA BEDRIVS FÖLJANDE VERKSAMHETER:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid
Kontor	46	2023-09-30
Hårsalong	61	2022-03-30
Restaurang	52	2023-09-30
Restaurang	135	2023-09-30
Restaurang	20	2023-09-30
Elcentral	6	2021-12-31

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 311	2 346	2 293	2 288
Resultat efter fin. poster	-2 585	-1 297	-2 824	128
Soliditet, %	55	60	62	68
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 733	5 591	5 591	5 018

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	19 875	-	-	19 875
Upplåtelseavgifter	3 936	-	-	3 936
Fond, yttre underhåll	966	-	315	1 281
Direkt kapitaltillskott	0	-	1 551	1 551
Balanserat resultat	803	-1 297	-315	-810
Årets resultat	-1 297	1 297	-2 585	-2 585
Eget kapital	24 283	0	-1 034	23 248

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-810
Årets resultat	-2 585
Totalt	-3 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	315
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 281
Balanseras i ny räkning	-2 429
	-3 395

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 311	2 346
Rörelseintäkter		2	0
Summa rörelseintäkter		2 313	2 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 406	-3 210
Övriga externa kostnader	8	-81	-88
Personalkostnader	9	-64	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164	-152
Summa rörelsekostnader		-4 715	-3 508
RÖRELSERESULTAT		-2 401	-1 162
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-184	-135
Summa finansiella poster		-184	-135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 585	-1 297
ÅRETS RESULTAT		-2 585	-1 297

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	39 892	38 272
Summa materiella anläggningstillgångar		39 892	38 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 892	38 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	55
Övriga fordringar	12	56	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78	606
Summa kortfristiga fordringar		139	718
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 862	1 252
Summa kassa och bank		1 862	1 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 000	1 970
SUMMA TILLGÅNGAR		41 892	40 242

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 362	23 811
Fond för yttre underhåll		1 281	966
Summa bundet eget kapital		26 643	24 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-810	803
Årets resultat		-2 585	-1 297
Summa fritt eget kapital		-3 395	-495
SUMMA EGET KAPITAL		23 248	24 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	14 700
Summa långfristiga skulder		0	14 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 700	0
Leverantörsskulder		501	1 052
Skatteskulder		19	13
Övriga kortfristiga skulder		24	-211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	401	405
Summa kortfristiga skulder		18 644	1 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 892	40 242

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronkvarnen 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	81	108
Hysesintäkter, lokaler	680	656
Intäktsreduktion	-34	0
Årsavgifter, bostäder	1 539	1 539
Övriga intäkter	47	43
Summa	2 313	2 346

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	40	23
Fastighetsskötsel	185	81
Snöskottning	0	5
Städning	139	145
Övrigt	4	0
Summa	369	253

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Balkonger	0	-31
Dörrar och lås/porttele	1	1
El	0	215
Fasader	0	226
Hissar	12	7
Reparationer	0	24
Soprum	0	12
Tak	0	1
Trapphus/port/entr	17	35
Tvättstuga	25	36
VA	181	86
Vattenskada	16	0
Ventilation	0	18
Värme	0	274
Summa	252	904

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphusrenovering	2 968	508
Fasadrenovering	0	707
Summa	2 968	1 214

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	32	44
Sophämtning	68	71
Uppvärmning	449	449
Vatten	63	72
Summa	611	636

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	41	43
Fastighetsförsäkringar	60	58
Fastighetsskatt	105	103
Summa	205	203

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	4	3
Kameral förvaltning	55	57
Övriga förvaltningskostnader	22	29
Summa	81	88

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12	16
Styrelsearvoden	52	42
Summa	64	58

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	184	135
Summa	184	135

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40 806	40 806
Årets inköp	1 784	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 589	40 806
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 533	-2 382
Årets avskrivning	-164	-152
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 697	-2 533
Utgående restvärde enligt plan	39 892	38 272
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 069</i>	<i>13 069</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 990	30 990
Taxeringsvärde mark	74 030	74 030
Summa	105 020	105 020
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	56	56
Summa	56	56
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	46	44
Förvaltning	15	14
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	542
Summa	78	606

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-04	1,05 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2021-03-04	1,05 %	8 400	8 400
Stadshypotek	2021-03-04	1,05 %	4 300	4 300
Stadshypotek	2021-02-08	1,05 %	1 000	0
Stadshypotek	2021-02-22	1,05 %	1 000	0
Stadshypotek	2021-02-05	1,05 %	1 000	0
Summa			17 700	14 700
Varav kortfristig del			17 700	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3	4
Förutbetalda avgifter/hyror	228	236
Löner	50	48
Sociala avgifter	16	15
Städning	0	10
Uppvärmning	59	60
Utgiftsräntor	13	10
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	14
Summa	401	405

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 235	19 235
Summa	19 235	19 235

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Charlotte Breitholtz
Ordförande

Jacob Nordlander
Sekreterare

Torbjörn Jakobsson
Kassör

Philip Smitt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Klasson Mikael
Revisor