

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31

769601-4997

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 som hyrs ut med tidsbegränsat hyreskontrakt för lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen gick under året med underskott på den löpande verksamheten med -449 532 kr. Avgiften har höjts med 35 % fr.o.m. 2025-01-01.

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.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kronkvarnen 31 i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten byggdes år 1898.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har en underhållsplan.

Boarea (BOA): 2085 kvm

Lokalarea (LOA): 58 kvm



Styrelsen

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2024-06-04 har haft följande sammansättning:

Marianne Bjurström	ordförande
Staffan Östlin	ledamot
Johan Berg	ledamot
Oscar Haglund	ledamot
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 Runsiöö

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 Aphos Förvaltnings AB.

Händelser under året

Styrelsen har under 2024 haft 7 protokollförda styrelsemöten inkluderat det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman.

Årsstämman hölls den 4 juni på föreningens innergård. 19 personer närvarade varav 17 personer var röstberättigade medlemmar.

Föreningen är fortsatt skuldfri.

Under 2024 har 3 lägenheter bytt ägare, samtliga på Nybergsgatan 9.

Nytt hyresavtal för föreningens kommersiella lokal är tecknat med Blanche Media AB för 2025.

Större utgifter under 2024 har varit reparation och renovering av hyreslokalen på Artillerigatan 50 på grund av tidigare fuktskador till en kostnad av ca. 200 000 SEK samt problem med styrenheten till hissen vid Artillerigatan. Den delen är nu ersatt av en reparerad reservdel, originaldelar tillverkas inte längre. Kostnad ca. 90 000 SEK.

Dessa händelser har inte täckts av fastighetsförsäkringen.

I källaren på Nybergsgatan 9 har en rörelsestyrd LED-belysning installerats, kostnad ca 50 000 SEK.

Portarna har fått nya, förgyllda portnummer, kostnad 36 000 SEK. En brandskyddsronnd har genomförts av Aphos. Nya vattenmätare för inkommande vatten är installerade av SVOA.

4

Styrelsen ser över och justerar eltariffen 3-4 gånger/år.

Föreningens ekonomi är god, men vi redovisar negativt kassaflöde, på grund av att det skett några större reparations- och underhållsåtgärder under senare år. För att få kassaflödet i balans har styrelsen beslutat att, i samråd med vår ekonomiska förvaltare Bejo, höja avgifterna med 35 % från och med 1 januari 2025.

Före jul hade föreningen sitt traditionella glöggmingel på gården. Då gavs även möjlighet för medlemmarna att ställa frågor till styrelsen angående föreningens ekonomi.

Inför 2025

Planerade kommande åtgärder är att se över balkongerna och källarbelysningen Artillerigatan 50 enligt underhållsplanen.

Hissen på Artillerigatan behöver på sikt moderniseras. I bästa fall kan reparationen som utfördes i somras/höstas hålla flera år, men på grund av osäkerheten vill styrelsen ta höjd för kommande åtgärder.

Styrelsen avser att under 2025 vara restriktiv med icke nödvändiga inköp och åtgärder.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 380 285	1 229 990	873 594	1 124 693
Resultat efter finansiella poster	-681 307	-1 647 415	-1 433 331	-576 130
Sparande/kvm	-210	-287	-561	-162
Energikostnad/kvm	308	269	272	276
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	68	65	74
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	466	401	270	400

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 329 826	8 732 365	3 377 373	-13 040 769
Avsättning till fond för yttre underhåll			370 000	-370 000
Årets resultat				-681 307
Vid årets slut	23 329 826	8 732 365	3 747 373	-14 092 076

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-13 410 769
årets resultat	-681 307
Totalt	-14 092 076
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	370 000
överföring till balanserat resultat	-14 462 076
Totalt	-14 092 076

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		971 616	836 298
Elavgifter		208 492	212 274
Hysesintäkter, lokaler		192 000	179 413
Övriga intäkter		8 177	2 005
Nettoomsättning		1 380 285	1 229 990
Föreningens, kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 854 261	-2 694 182
Avskrivning byggnad	2	-176 969	-176 969
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-54 806	-54 807
Rörelseresultat		-705 751	-1 695 968
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		24 792	48 554
Räntekostnader		-348	-1
Resultat efter finansiella poster		-681 307	-1 647 415
Resultat före skatt		-681 307	-1 647 415
Årets resultat		-681 307	-1 647 415

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 291 096	21 468 065
Byggnadsinventarier	3	140 426	195 232
Inventarier	4	-	-
		21 431 522	21 663 297
Summa anläggningstillgångar		21 431 522	21 663 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 204	-
Övriga kortfristiga fordringar		37 064	23 146
Skattekonto		114 828	109 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 443	6 004
		159 539	138 767
<i>Kassa och bank</i>		705 900	1 234 345
Summa omsättningstillgångar		865 439	1 373 112
SUMMA TILLGÅNGAR		22 296 961	23 036 409

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		3 747 373	3 377 373
		<u>35 809 564</u>	<u>35 439 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 410 769	-11 393 354
Årets resultat		-681 307	-1 647 415
		<u>-14 092 076</u>	<u>-13 040 769</u>
Summa eget kapital		<u>21 717 488</u>	<u>22 398 795</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Depositioner		48 000	48 000
		<u>48 000</u>	<u>48 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 789	89 067
Skatteskulder		127 846	124 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 838	376 475
		<u>531 473</u>	<u>589 614</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 296 961</u>	<u>23 036 409</u>

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-681 307	-1 647 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	231 775	231 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-449 532	-1 415 638
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 772	-67 596
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-58 141	-46 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-528 445	-1 530 017
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring depositioner		-96 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 000
Årets kassaflöde	-528 445	-1 626 017
Likvida medel vid årets början	1 234 345	2 860 362
Likvida medel vid årets slut	705 900	1 234 345

M

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	68 633	73 079
Städning	125 383	112 343
Hiss	106 581	57 887
Tvättstuga		11 706
Gård	59 896	106 938
Undercentral	52 526	
Snöröjning	22 797	11 390
Reparation och underhåll	385 584	1 337 147
Elavgifter	173 510	171 720
Uppvärmning	393 663	357 905
Vatten och avlopp	93 645	46 764
Sophämtning	81 446	70 743
Fastighetsförsäkringar	23 586	21 286
Kabel-TV	11 252	10 690
Övriga fastighetskostnader	14 318	7 817
Fastighetsskatt	64 620	63 226
Styrelsearvoden	55 002	56 700
Revisionsarvode	21 000	20 750
Ekonomisk förvaltning	74 300	72 113
Övriga förvaltningskostnader	18 383	21 075
Konsultarvoden		50 976
Arbetsgivaravgift	8 136	11 927
Summa	1 854 261	2 694 182

Not 2 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 696 875	17 696 875
Ingående avskrivning enligt plan	-4 426 310	-4 249 341
Årets avskrivning enligt plan	-176 969	-176 969
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	21 291 096	21 468 065
Taxeringsvärde bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde lokaler	920 000	920 000
	122 920 000	122 920 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	548 064	548 064
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-352 832	-298 025
Årets avskrivning enligt plan	-54 806	-54 807
Utgående bokfört värde	140 426	195 232

M

Not 4 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	-317 944	-317 944
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Ställda säkerheter

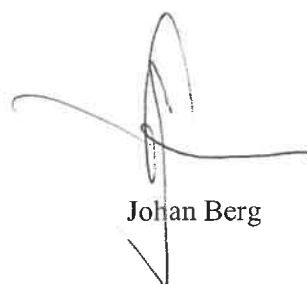
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar (6 000 000)	-	-

Underskrifter

Stockholm 2025-03-10


Marianne Bjurström


Staffan Östlin


Johan Berg


Oscar Haglund

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-24.


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 2024. 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 2024 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 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.

41

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 Kronkvamen 31 för år 2024 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:

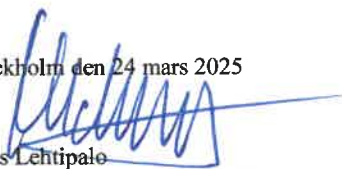
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 24 mars 2025


Mats Lehtipala
Godkänd revisor / Medlem i FAR