

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31

769601-4997

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026- -

Ledamot

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 31, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 33 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal som hyrs ut med tidsbegränsat hyreskontrakt för lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

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 2025-06-10 har haft följande sammansättning:

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

Henrik Ivarsson	suppleant
Thomas Rörgren	suppleant

Firmatecknare har under perioden varit, förutom styrelsen, två av styrelsens ledamöter Marianne Bjurström och Staffan Östlin.

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Russell James

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

Under 2025 har styrelsen haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Vid en extrastämma 6/5-2025 beslöts sammanslagning av lgh 121 och lgh 122 till lgh 121A.

Årsstämman hölls den 10/6 på föreningens innergård. 12 röstberättigade medlemmar närvarade.

Föreningen är fortsatt skuldfri. 6 lägenheter har bytt ägare, 3 på Artillerigatan och 3 på Nybergsgatan.

I januari 2025 höjdes avgifterna med 35 % då föreningen visat ett negativt kassaflöde, delvis på grund av några större reparations- och underhållsarbeten. Kassan har under 2025 varit i balans. Föreningens ekonomi är god.

Tidigare lokalhyresgäst, Blanche Media AB, flyttade ut 31/12-25. Ny hyresgäst är Edmon Producer AB.

Under 2025 har föreningen inte haft några större planerade eller oförutsedda utgifter.

En balkongbesiktning genomfördes hösten 2025. Balkongerna är i gott skick men räcken och balkar behöver målas.

Efter reklamation av portinstallationerna vid Artillerigatan och Nybergsgatan har bristerna åtgärdats. Föreningens ordningsregler har uppdaterats under 2025.

Vår tidigare ekonomiska förvaltare, Johan Bergström, Bejo AB, meddelade under sommaren att han avsåg att gå i pension vid årsskiftet 25/26. Styrelsen beslöt att byta till SBC som ekonomisk förvaltare från 1/1-26.

På grund av underminering har några plattor på gården lagts om med fastare bottenmaterial.

Den gamla rosenrabatten vid muren på gården har ersatts av hortensior.

I december hölls sedvanligt uppskattat glöggmingel på gården i skenet av föreningens julgran.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1 646 608	1 380 285	1 229 990	873 594
Resultat efter finansiella poster	-195 542	-681 307	-1 647 415	-1 433 331
Sparande/kvm	17	-210	-287	-561
Energikostnad/kvm	314	308	269	272
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	70	68	65
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	629	466	401	270

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	3 747 373	-14 092 076
Avsättning till fond för yttre underhåll			370 000	-370 000
Årets resultat				-195 542
Vid årets slut	23 329 826	8 732 365	4 117 373	-14 657 618

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-14 462 076
årets resultat	-195 542
Totalt	-14 657 618
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	370 000
överföring till balanserat resultat	-15 027 618
Totalt	-14 657 618

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>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 311 456	971 616
Elavgifter		128 251	208 492
Hysesintäkter, lokaler		199 200	192 000
Övriga intäkter		7 701	8 177
Nettoomsättning		1 646 608	1 380 285
Föreningens, kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 619 503	-1 854 261
Avskrivning byggnad	2	-176 969	-176 969
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-54 806	-54 806
Rörelseresultat		-204 670	-705 751
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 927	24 792
Räntekostnader		-799	-348
Resultat efter finansiella poster		-195 542	-681 307
Resultat före skatt		-195 542	-681 307
Årets resultat		-195 542	-681 307

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 114 127	21 291 096
Byggnadsinventarier	3	85 620	140 426
Inventarier	4	-	-
		<u>21 199 747</u>	<u>21 431 522</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 199 747</u>	<u>21 431 522</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 625	1 204
Övriga kortfristiga fordringar		58 364	37 064
Skattekonto		68 302	114 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 789	6 443
		<u>135 080</u>	<u>159 539</u>
<i>Kassa och bank</i>		835 165	705 900
Summa omsättningstillgångar		<u>970 245</u>	<u>865 439</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 169 992</u>	<u>22 296 961</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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		4 117 373	3 747 373
		<u>36 179 564</u>	<u>35 809 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 462 076	-13 410 769
Årets resultat		-195 542	-681 307
		<u>-14 657 618</u>	<u>-14 092 076</u>
Summa eget kapital		<u>21 521 946</u>	<u>21 717 488</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Depositioner		48 000	48 000
		<u>48 000</u>	<u>48 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		152 725	73 789
Skatteskulder		132 056	127 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 265	329 838
		<u>600 046</u>	<u>531 473</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 169 992</u>	<u>22 296 961</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-195 542	-681 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	231 775	231 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 233	-449 531
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 459	-20 772
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	68 573	-58 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 265	-528 444
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	129 265	-528 444
Likvida medel vid årets början	705 900	1 234 344
Likvida medel vid årets slut	835 165	705 900

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 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	64 577	68 633
Städning	124 557	125 383
Sotning, ventilation	21 935	
Hiss	50 275	106 581
Tvättstuga	741	
Gård	110 158	59 896
Undercentral	8 199	52 526
Snöröjning	7 014	22 797
Reparation och underhåll	35 887	385 584
Elavgifter	166 987	173 510
Uppvärmning	403 772	393 663
Vatten och avlopp	103 140	93 645
Sophämtning	110 545	81 446
Fastighetsförsäkringar	25 233	23 586
Kabel-TV	11 488	11 252
Övriga fastighetskostnader	18 454	14 318
Fastighetsskatt	67 436	64 620
Styrelsearvoden	66 000	55 002
Revisionsarvode	25 500	21 000
Ekonomisk förvaltning	80 195	74 300
Övriga förvaltningskostnader	20 677	18 383
Konsultarvoden	83 244	
Arbetsgivaravgift	13 489	8 136
Summa	1 619 503	1 854 261

Not 2 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 696 875	17 696 875
Ingående avskrivning enligt plan	-4 603 279	-4 426 310
Årets avskrivning enligt plan	-176 969	-176 969
Mark	8 197 500	8 197 500
Utgående bokfört värde	21 114 127	21 291 096
Taxeringsvärde bostäder	117 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde lokaler	882 000	920 000
	117 882 000	122 920 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	548 064	548 064
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-407 638	-352 832
Årets avskrivning enligt plan	-54 806	-54 806
Utgående bokfört värde	85 620	140 426

Not 4 Inventarier

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Anskaffningsvärde	317 944	317 944
Ingående avskrivningar enligt plan	<u>-317 944</u>	<u>-317 944</u>
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar (6 000 000)	-	-

Underskrifter

Stockholm 2026- -

Marianne Bjurström

Staffan Östlin

Johan Berg

Oscar Haglund

Min revisionsberättelse har avgivits 2026- -

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor