

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kronhusparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Murtuza Tajkhan	Ordförande
Patrik Edman	Ledamot
Jarmo Ralf Hiltunen	Ledamot
Daniel Samuelsson	Ledamot

Tarek Naif	Suppleant
Oscar Wilhelm Stenberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Jonasson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Valberedning

Patric Edman
Daniel Samuelsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstaden 28:6	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

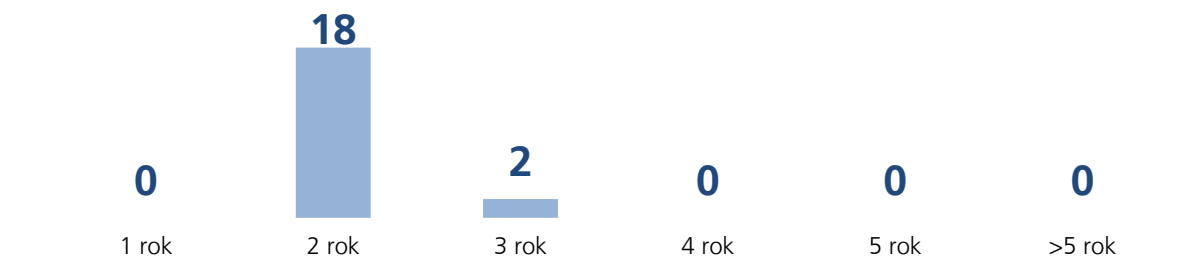
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 099 m², varav 1 099 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fönster mot gatan, lister/tätning	2019	
Gavelfasad	2017 - 2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och komplettering fogar stensockel	2020	Möjligtvis senare
Översyn och komplettering fogar	2020	Möjligtvis senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Övrig information

Styrelsen beslutade att förlänga Internet/tv avtalet med Bahnhof (3 år). Internet: (1000/1000). Tv: basutbudet.

En rundvandring har gjorts med Hans Hallen Fastighetservice angående framtida planerat underhåll.

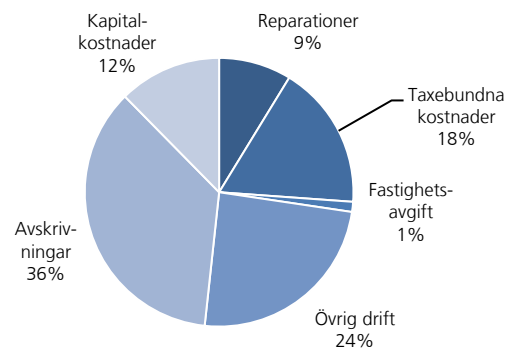
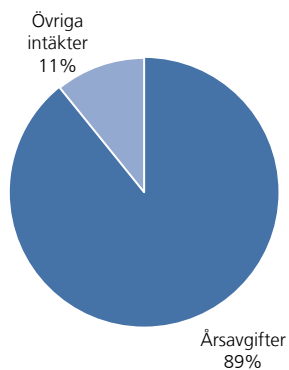
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	328 248	5
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	864 803	830 587
Finansiella intäkter	0	1
Minskning kortfristiga fordringar	0	284 468
Ökning av kortfristiga skulder	7 729	263
	872 533	1 115 319
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	610 491	448 686
Finansiella kostnader	145 670	138 390
Ökning av kortfristiga fordringar	37 296	0
Minskning av långfristiga skulder	150 000	200 000
	943 457	787 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	257 324	328 248
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-70 925	328 243

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen förhandlade om två av föreningens banklån till det bättre.

Två oförutsedda försäkringsärenden till en kostnad på 30 000 kr i självrisk.

Mindre fuktskada i en av lägenheterna. Inträngande utifrån. Under utredning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	702	681	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 420	12 557	12 739	12 921
Elkostnad/m ² totalyta	31	33	47	33
Värmekostnad/m ² totalyta	93	87	96	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	27	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	126	93	57
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-315	-181	-387	-891
Nettoomsättning (tkr)	827	818	787	840

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 099 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 250 000	0	0	45 250 000
Upplåtelseavgifter	55 000	0	0	55 000
Fond för yttre underhåll	551 700	69 600	0	482 100
S:a bundet eget kapital	45 856 700	69 600	0	45 787 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 497 196	-69 600	-180 541	-2 247 055
Årets resultat	-315 411	-315 411	180 541	-180 541
S:a ansamlad förlust	-2 812 606	-385 011	0	-2 427 596
S:a eget kapital	43 044 094	-315 411	0	43 359 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 427 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 600
summa balanserat resultat	-2 812 608

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 812 608
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	827 493	818 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 310	12 499
Summa rörelseintäkter		864 803	830 587
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-510 088	-366 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 328	-51 077
Personalkostnader	Not 6	-31 075	-31 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-424 053	-424 053
Summa rörelsekostnader		-1 034 544	-872 739
RÖRELSERESULTAT		-169 741	-42 152
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 670	-138 390
Summa finansiella poster		-145 670	-138 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 411	-180 541
ÅRETS RESULTAT		-315 411	-180 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	56 519 435	56 943 488
Summa materiella anläggningstillgångar	56 519 435	56 943 488
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 519 435	56 943 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-27	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	316 907	360 565
Summa kortfristiga fordringar	316 880	360 592
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 089	5
Summa kassa och bank	10 089	5
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	326 969	360 597
SUMMA TILLGÅNGAR	56 846 404	57 304 085

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 305 000	45 305 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	551 700	482 100
Summa bundet eget kapital		45 856 700	45 787 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 497 196	-2 247 055
Årets resultat		-315 411	-180 541
Summa fritt eget kapital		-2 812 606	-2 427 596
SUMMA EGET KAPITAL		43 044 094	43 359 504
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	13 650 000	13 800 000
Leverantörsskulder		14 957	23 509
Skatteskulder		28 040	27 120
Övriga skulder		13 752	13 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	95 561	80 899
Summa kortfristiga skulder		13 802 310	13 944 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 846 404	57 304 085

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	771 288	771 288
Bredbandsintäkter	56 205	37 200
Pantsättning	0	910
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 680
Öresutjämning	0	10
	827 493	818 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	37 070	0
Övriga intäkter	240	12 499
	37 310	12 499

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	24 687	24 854
	Städning entreprenad	15 311	17 257
	Städning enligt beställning	6 200	0
	Hissbesiktning	2 400	2 334
	Gård	734	492
	Serviceavtal	32 449	36 029
	Förbrukningsmateriel	1 657	0
		83 438	80 966
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 551	0
	Lås	21 537	0
	VVS	0	10 000
	Elinstallationer	2 809	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 303	0
	Hiss	40 581	4 142
	Vattenskada	26 070	0
		102 851	14 142
	Taxebundna kostnader		
	El	33 753	36 783
	Värme	101 993	96 082
	Vatten	37 192	29 333
	Sophämtning/renhållning	32 345	32 393
		205 283	194 591
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 346	12 478
	Självrisk	30 000	1 980
	Bredband	60 890	48 510
		104 236	62 968
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	14 280	13 760
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	510 088	366 427
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 063	1 669
	Medlemsinformation	1 304	0
	Tele- och datakommunikation	1 112	463
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 950	1 963
	Föreningskostnader	438	500
	Styrelseomkostnader	8 400	5 300
	Fritids- och trivselkostnader	928	0
	Förvaltningsarvode	30 624	29 792
	Administration	3 036	4 765
	Konsultarvode	6 023	6 625
		69 328	51 077

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 650	23 250
	Sociala kostnader	7 425	7 932
		31 075	31 182
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	418 910	418 910
	Förbättringar	5 143	5 143
		424 053	424 053
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 606 430	59 606 430
	Utgående anskaffningsvärde	59 606 430	59 606 430
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 662 942	-2 238 889
	Årets avskrivningar enligt plan	-424 053	-424 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 086 995	-2 662 942
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 519 435	56 943 488
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 664 013	17 664 013
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
		46 400 000	46 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
		46 400 000	46 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar 1	5 223	5 223
	Skattekonto	38 413	27 099
	Klientmedel hos SBC	247 235	328 243
	Fordringar	26 036	0
		316 907	360 565

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	482 100	354 600
	Reservering enligt stadgar	69 600	69 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	57 900
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	551 700	482 100

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 250 000	14 250 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,693 %	4 700 000	4 775 000	2021-11-30
	Nordea	0,693 %	4 700 000	4 775 000	2021-11-30
	Nordea	0,800 %	4 250 000	4 250 000	2021-08-31
	Summa skulder till kreditinstitut		13 650 000	13 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 650 000	13 800 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 400 000 kr. (50 000 x 5 år)

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	5 700	0
	Sociala avgifter	1 790	0
	Ränta	8 812	13 796
	Avgifter och hyror	79 259	67 103
		95 561	80 899

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 4 2021



Murtuza Tajkhan
Ordförande



Patrik Edman
Ledamot

Jarmo Ralf Hiltunen
Ledamot



Daniel Samuelsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

BDO

Maria Jonasson
Auktoriserad revisor