



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Parkkronan

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

A-C Kristina Skagius Elert	Ordförande
Irina Mikaela Areco	Ledamot
Pennina I M Ionescu Hennerdal	Ledamot
Carl-Magnus Jorheden	Ledamot
Louis Per-Erik Thour	Ledamot

Eva Barrios Ramos	Suppleant
Isac Jonas Gustafsson	Suppleant
Carl Martin Hellquist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
Håkan Sejlitz	Ordinarie Intern	
Håkan Wahlquist	Suppleant Intern	

Valberedning

Martin Axell	
Mark Elert	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HANTVERKAREN 21	1923	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

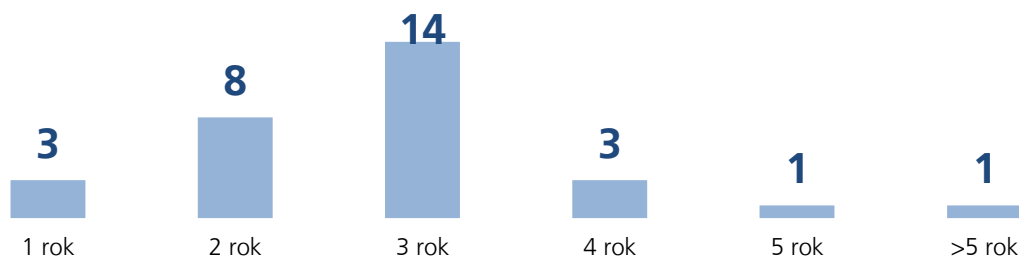
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 313 m², varav 2 206 m² utgör lägenhetsyta och 107 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	94 m ²	2021-04-30
Kontor	13 m ²	2023-02-28

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Föreningslokalen (i källaren Drottningholmsvägen 4) används som styrelserum och för besökande hantverkare. Pentry och toalett finns. Får lånas av medlemmarna.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen revideras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dörrautomatik	2020	Port mot gård i portiken utrustad med automatisk öppning/stängning
Belysning gård	2019	Belysnings slinga längs mur, extra lampa på tvättstugevägg samt detektorstyrd belysning i soprum.
Planteringar gård	2019	Nya växter i planteringslådor, ersättningsträd, övriga planteringar renoverade
Energideklaration	2019	
Målning av tak	2019	Hela taket, plus tvättstugans tak och plåtar på murkrön.
Målning tvättstuga	2018	Tak och väggar
Stamspolning	2018	Samtliga lägenheter. 8 års intervall
Ventilation källare	2018	Hela källaren har fått förbättrad ventilation iom att ett antal små fläktar för utblåsning har monterats
Dörrar sophus	2018	Justering
Dörrautomatik 11:ans port	2018	Stockholms Stad. Fjärrstyrning för medlemmar med behov av bostadsanpassning
Renovering av föreningslokal	2018	Demontering av två källarförråd, målning av golv och bättring väggar
Nytt gårdsbjälklag, rum under gården	2017	Total renovering
Nya brevlådor i trapphus	2017 - 2018	Monterats pga PostNords klagomål
Byte av rör till tvättstugan	2017	Byte och omdragning i samband med gårdsprojektet
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2015	6-årsintervall
Byte av maskiner i tvättstuga	2014	2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp (ny mangel 2008)
Målning av murkrönsplåt på gården	2013 - 2014	
Indragning av fibernätverk	2013	Owinit. Även byte av kabelteveleverantör till Canal Digital (uppköpta av bredbandsbolaget 2017). 5-årsavtal.
Målning fönster mot gata	2013	Kortare intervall (6-10 år) än mot gård
Byte av takplåt sophus	2012 - 2013	
Stamspolning	2012	Genomförs med 8-årsintervall
Dekormålning trapphus	2011	Bättringsmålning. Ursprungligen målat 1999
Byte av undercentral fjärrvärme	2011	
Målning fönster mot gård	2008 - 2009	Bör klara sig minst 10 år nu.
Plåtarbeten & målning tak	2007 - 2008	Även 2010 & 2012-13 (tättningsarbeten)
Nya balkonger	2007	2 nya balkonger mot gatan byggs under den tidigare enda befintliga
Omputsning av gårdsmur och fasad på tvättstuga och soprum	2006	

Ombyggnad av hissar	2005	Uppdragning av två hissar till plan 5 (vindslägenheter)
Upprättande av 4 st vindslägenheter	2005 - 2006	Totalt 345 kvm ny boyta
Renovering av källare	2005	Renovering av källare, upprättande av nya källarförråd
Nya balkonger	2004	17 balkonger mot innergård (byggdes av WMP Bygg)
Byte av termostatventiler på radiatorer	2004 - 2005	Samtliga i lägenheter
Rörstambyte	2003	Även renovering badrum
Renovering av balkong	2003	Den enda då befintliga balkongen (mot gatan). Dv.2 4tr.
Omputsning av fasad	2003	Gatufasaden. Gårdsfasaden 1981
Renovering tvättstuga	2002	I samband med flytt av tvättstugan till gårdshus
Byte av el till belysning i trapphus	1999	Föranledde trapphusrenovering samma år
Elstambyte	1986	
Omläggning av tak	1971	Delvis ombyggnad av tak i samband med vindsbyggnation 2005

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster mot gård	2021	Intervall 10 år eller mer
Omputsning gårdsmur	2021	I samband med fasad
OVK och rensning av kanaler	2021	Ventilationskanaler
Målning balkongräcken	2021	Utförs ev. i samband med fönster
Omputsning gårdsfasad	2021	Lagning och omfärgning, ev. omputsning till slätputs
Målning av fönster mot gata	2022	8 års intervall
Byte av radiatorventiler	2023	
Målning av portar och entrépartier	2023	Bättringsmålning, även källardörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen och medlemmarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningens målsättning är att långsiktigt ha maximalt 5.000 SEK/m² i lån och en räntekvot på max 20 %.

I dagsläget har föreningen lån på ca 3.000 SEK/m² och en räntekvot på ca 7 %.

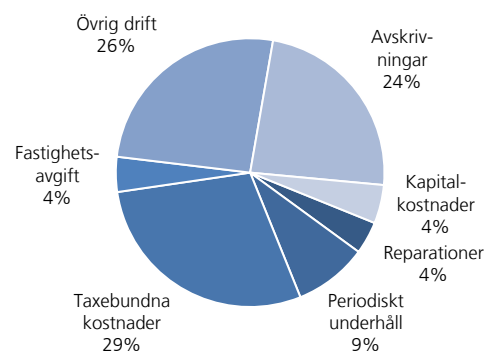
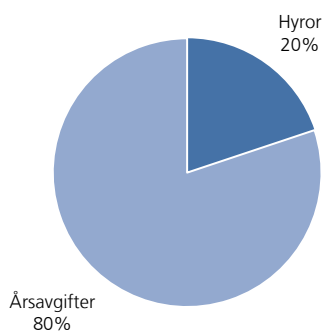
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	845 228	1 127 824
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 415 548	1 437 366
Finansiella intäkter	4	13
Minskning kortfristiga fordringar	0	230
Balkongfond	33 600	33 600
Ökning av kortfristiga skulder	54 769	0
	1 503 921	1 471 209
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 181 250	1 463 197
Finansiella kostnader	76 958	91 910
Ökning av kortfristiga fordringar	30 119	0
Minskning av långfristiga skulder	130 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 698
	1 418 326	1 753 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	930 823	845 228
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	85 595	-282 596

*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

Föreningens bredbandsavtal har förhandlats om under året innebärande en höjd hastighet till samma kostnad som tidigare.

Dörren mot trappuppgång och mot innergården i porten Kronbergsgatan 11 har försetts med automatisk öppning och stängning.

Hyresreduktion enligt Covid-19 regler/stöd har beviljats till en av hyresgästerna.

För att finansiera planerade underhållsarbeten och balansera föreningen skuldkvot beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5 % from 1/1 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	518	518	506	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 583	2 547	2 413	2 409
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 217	3 276	3 322	3 367
Elkostnad/m ² totalyta	11	14	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	153	155	156	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	40	41	37
Soliditet (%)	26	27	30	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-233	-535	-184	-82
Nettoomsättning (tkr)	1 411	1 434	1 388	1 358

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 206 m² bostäder och 107 m² lokaler.

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	254 046	0	0	254 046
Upplåtelseavgifter	4 641 754	0	0	4 641 754
Fond för yttre underhåll	1 218 487	256 071	-509 938	1 472 354
Balkongfond	318 920	33 600	0	285 320
S:a bundet eget kapital	6 433 207	289 671	-509 938	6 653 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 551 653	-256 071	-24 568	-3 271 014
Årets resultat	-232 820	-232 820	534 506	-534 506
S:a ansamlad förlust	-3 784 473	-488 891	509 938	-3 805 520
S:a eget kapital	2 648 734	-199 220	0	2 847 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-232 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 295 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-256 071</u>
summa balanserat resultat	-3 784 473

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>146 129</u>
-3 638 344

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	1 411 213	1 434 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 335	3 218
Summa rörelseintäkter		1 415 548	1 437 366
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-981 080	-1 303 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 798	-98 919
Personalkostnader	Not 6	-57 372	-60 813
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 164	-416 778
Summa rörelsekostnader		-1 571 414	-1 879 975
RÖRELSERESULTAT		-155 866	-442 609
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 958	-91 910
Summa finansiella poster		-76 954	-91 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 820	-534 506
ÅRETS RESULTAT		-232 820	-534 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	9 160 975	9 551 139
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 160 975	9 551 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 163 775	9 553 939
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	967 025	850 062
Summa kortfristiga fordringar		967 025	850 062
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		142	1 392
Summa kassa och bank		142	1 392
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		967 167	851 454
SUMMA TILLGÅNGAR		10 130 942	10 405 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 895 800	4 895 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 218 487	1 472 354
Balkongfond		318 920	285 320
Summa bundet eget kapital		6 433 207	6 653 474
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 551 653	-3 271 014
Årets resultat		-232 820	-534 506
Summa fritt eget kapital		-3 784 473	-3 805 520
SUMMA EGET KAPITAL		2 648 734	2 847 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 957 751	7 127 751
Summa långfristiga skulder		6 957 751	7 127 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	140 000	100 000
Leverantörsskulder		50 819	87 435
Skatteskulder		9 807	6 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 831	235 315
Summa kortfristiga skulder		524 457	429 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 130 942	10 405 393

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Fastighetsreovering	40 år	40 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	10-20 år	10-20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 143 322	1 143 322
Hyror lokaler	276 362	272 477
Hyror förråd	7 200	7 200
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Hyesrabatt	-28 810	0
Övriga debiterade avgifter	5 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	8 138
Öresutjämnning	9	12
	1 411 213	1 434 148

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	4 215	3 098
	Övriga intäkter	120	120
		4 335	3 218
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	59 253	57 888
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 300
	Hissbesiktning	5 475	5 284
	Myndighetstillsyn	1 200	11 075
	Gemensamma utrymmen	747	0
	Gård	6 664	5 687
	Serviceavtal	24 976	24 601
		98 315	106 835
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	7 188
	Lås	2 946	9 371
	VVS	2 600	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 906
	Ventilation	0	2 300
	Elinstallationer	9 339	1 731
	Hiss	16 848	3 675
	Tak	1 694	0
	Fönster	3 375	0
	Mark/gård/utemiljö	1 450	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 250
	Vattenskada	25 625	0
		63 877	27 421
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	19 250
	Tvättstuga	0	18 750
	Källare	0	17 500
	Entré/trapphus	34 119	0
	VVS	11 160	0
	Tak	100 850	361 236
	Mark/gård/utemiljö	0	93 202
		146 129	509 938
	Taxebundna kostnader		
	El	25 483	32 683
	Värme	354 338	357 578
	Vatten	50 172	41 985
	Sophämtning/renhållning	22 762	13 686
	Grovsopor	22 444	21 695
		475 199	467 627
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 584	35 354
	Kabel-TV	36 000	35 571
	Bredband	49 536	51 840
		127 120	122 765
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 440	68 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 080	1 303 465

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	453	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 250
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	260	55
	Förvaltningsarvode	62 064	61 122
	Administration	2 400	2 179
	Korttidsinventarier	1 029	0
	Konsultarvode	44 269	3 424
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 890
		142 798	98 919
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	48 100
	Sociala kostnader	10 072	12 713
		57 372	60 813
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 096	3 096
	Förbättringar	250 326	258 943
	Markanläggning	136 742	136 742
	Inventarier	0	17 997
		390 164	416 778

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 088 474	17 088 474
	Utgående anskaffningsvärde	17 088 474	17 088 474
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 537 334	-7 138 553
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 164	-398 781
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 927 498	-7 537 334
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 160 975	9 551 139
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	387 000	387 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 873 000	23 873 000
	Taxeringsvärde mark	61 484 000	61 484 000
		85 357 000	85 357 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 600 000	82 600 000
	Lokaler	2 757 000	2 757 000
		85 357 000	85 357 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 200	114 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 200	114 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 200	-114 200
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 200	-114 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 984	107 984
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 984	107 984
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 984	-89 987
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-17 997
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 984	-107 984
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		7 534	6 226	
	Klientmedel hos SBC		930 681	843 836	
	Fordringar		28 811	0	
			967 025	850 062	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		1 472 354	1 300 687	
	Reservering enligt stadgar		256 071	256 071	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-509 938	-84 404	
	Vid årets slut		1 218 487	1 472 354	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	3 970 000	4 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	1,100 %	3 127 751	3 227 751	2022-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 097 751	7 227 751	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-100 000	
			6 957 751	7 127 751	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 397 751 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 450 000	9 450 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	0
	Sociala avgifter	10 072	0
	Ränta	2 867	2 959
	Avgifter och hyror	263 592	232 356
		323 831	235 315

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhållsarbeten under 2021 framgår av separat lista. För att finansiera dessa behöver föreningen utöka sina lån.

Underhållsarbetena genomförs enligt en underhållsplan som revideras löpande och sträcker sig fram till 2047.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 3 2021



A-C Kristina Skagius Elert
Ordförande



Irina Mikaela Areco
Ledamot



Pennina I M Ionescu Hennerdal
Ledamot



Carl-Magnus Jorheden
Ledamot

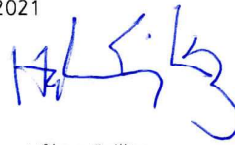


Louis Per-Erik Thour
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2021



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Håkan Sejlitz
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkkronan, org. nr 702001-6528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkkronan för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parkkronan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, konsoletteringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpanne 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

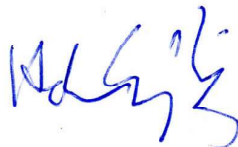
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2021



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Håkan Sejlitz
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 200 000	1 143 322	1 143 000
Hyror lokaler	276 000	276 362	272 000
Hyror förråd	7 000	7 200	7 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 000	3 000
Hysesrabatt	0	-28 810	0
Övriga debiterade avgifter	5 000	5 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 000	4 730	1 000
Öresutjämning	0	9	0
Återbäring försäkringsbolag	3 000	4 215	3 000
Övriga intäkter	0	120	0
	1 495 000	1 415 548	1 429 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-61 000	-59 253	-59 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 475	-6 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-1 200	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-747	-2 000
Gård	-6 000	-6 664	-5 000
Serviceavtal	-26 000	-24 976	-25 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-106 000	-98 315	-105 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-68 000
Lås	0	-2 946	0
VVS	0	-2 600	0
Elinstallationer	0	-9 339	0
Hiss	0	-16 848	0
Tak	0	-1 694	0
Fönster	0	-3 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 450	0
Vattenskada	0	-25 625	0
	-63 000	-63 877	-68 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 800 000	0	0
Entré/trapphus	0	-34 119	0
VVS	0	-11 160	0
Tak	0	-100 850	0
	-2 800 000	-146 129	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-25 483	-38 000
Värme	-373 000	-354 338	-377 000
Vatten	-42 000	-50 172	-50 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-22 762	-24 000
Grovsopor	-23 000	-22 444	-22 000
	-488 000	-475 199	-511 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 584	-36 000
Kabel-TV	-37 000	-36 000	-36 000
Bredband	-53 000	-49 536	-53 000
	-133 000	-127 120	-125 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-69 000	-70 440	-68 907
	-69 000	-70 440	-68 907
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-453	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 250	-23 000
Föreningskostnader	-500	-438	-500
Fritids- och trivselkostnader	-500	-260	0
Förvaltningsarvode	-64 000	-62 064	-63 000
Administration	-3 000	-2 400	-3 000
Korttidsinventarier	0	-1 029	0
Konsultarvode	0	-44 269	0
Tidningar facklitteratur	-500	-451	-500
Föreningsavgifter	-5 000	-5 184	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-100 500	-142 798	-100 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-47 300	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-10 072	-15 000
	-62 000	-57 372	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 000	-3 096	-3 000
Förbättringar	-250 000	-250 326	-250 000
Markanläggning	-137 000	-136 742	-137 000
	-390 000	-390 164	-390 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 211 500	-1 571 414	-1 429 907
RÖRELSERESULTAT	-2 716 500	-155 866	-907
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-80 000	-76 958	-94 000
	-80 000	-76 954	-94 000
RESULTAT	-2 796 500	-232 820	-94 907

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se