



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Danviksparken SBCs



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 Danviksparken SBCs

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 2020 och 2031.
- 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 1999-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nektarinens samfällighet. Föreningens andel är 19,3505 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning, gård och garage under mark, som finns inom kvarteret Nektarinen.

Styrelsen

Markku Helmer Mäkelä	Ordförande
Gudrun Birgitta M Ahlström Åkesson	Ledamot
Ragnar Göran Göransson	Ledamot
Bengt Stefan Johansson	Ledamot
Fredrik Johan Ragnar Kron	Ledamot
Claes Gunnar Wiberg	Ledamot
Agneta Ljunggren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Nilsson

Ordinarie Extern

Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Lars Granstrand
Ulf Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NEKTARINEN 3	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus.

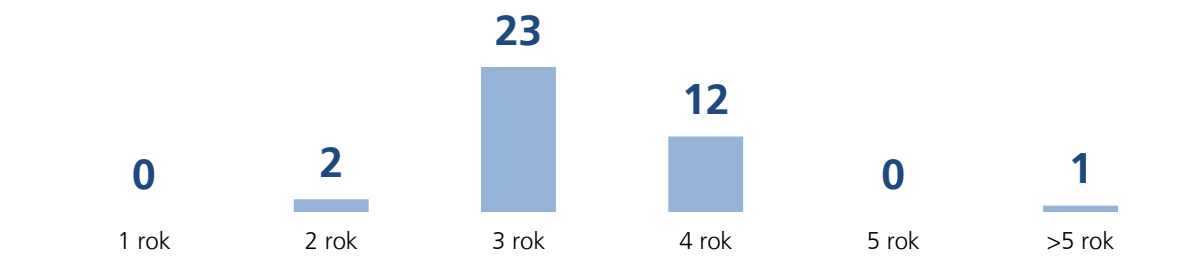
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 585 m², varav 3 396 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av hiss och hydralsystem i uppgång nr 18	2020
OVK besiktning ventilationsfläktar	2020
Byte fjärrvärmecentral	2020

Planerat underhåll	År
Byte av en ventilationsfläkt	2021
Renovering av hiss och hydralsystem	2021
Omhängning av dörrstängare	2021
Renovering av hiss och hydralsystem	2022
Målning balkongsmiden	2022
Spolning köks- och avloppsstammar	2023
Byte utrustning tvättstuga	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OwnIT
TV program	Com Hem AB
Teknisk förvaltning	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning hissar	ITK AB
Utrustning tvättstuga	Söderkyl AB
Trädgård	Svensk Markservice AB

Föreningens ekonomi

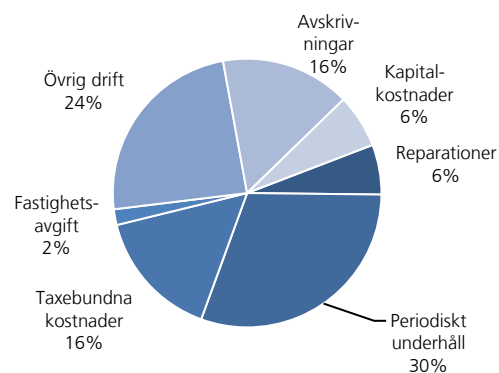
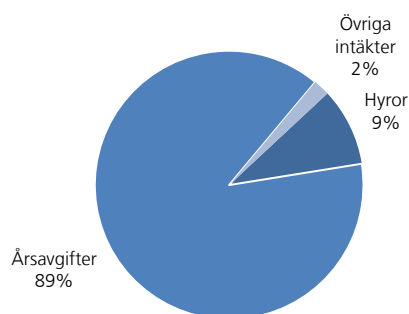
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 055 545	3 330 429
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 614 546	2 594 139
Finansiella intäkter	3 081	7 614
Minskning kortfristiga fordringar	74 611	0
Ökning av kortfristiga skulder	59 577	0
	2 751 814	2 601 753
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 650 496	2 985 562
Finansiella kostnader	218 719	249 038
Ökning av kortfristiga fordringar	0	74 611
Minskning av långfristiga skulder	350 000	550 588
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 838
	3 219 216	3 876 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 588 144	2 055 545
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-467 401	-1 274 884

*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

Ny fjärrvärmecentral och nya shuntar för golvvärme har installerats.

Modernisering av hiss i uppgång Alsnögatan 18 har utförts.

Medlemsavgifterna höjdes 12 % från och med 1 januari 2021 för att täcka ökade driftskostnader och framtida reparationer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 154	8 258	8 420	8 569
Elkostnad/m ² totalyta	18	23	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	105	106	110	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	69	67	78
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-783	-1 164	-14	314
Nettoomsättning (tkr)	2 613	2 594	2 593	2 589

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 396 m² bostäder och 189 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	51 600 000	0	0	51 600 000
Fond för yttre underhåll	2 546 400	401 868	-1 292 319	3 436 851
S:a bundet eget kapital	54 146 400	401 868	-1 292 319	55 036 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	492 416	-401 868	128 284	766 000
Årets resultat	-782 777	-782 777	1 164 035	-1 164 035
S:a ansamlad förlust	-290 361	-1 184 645	1 292 319	-398 035
S:a eget kapital	53 856 039	-782 777	0	54 638 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-782 777
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	894 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-401 868
summa balanserat resultat	-290 361

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 032 501
742 140

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	2 612 936	2 594 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 610	0
Summa rörelseintäkter		2 614 546	2 594 139
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 374 339	-2 744 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 831	-112 464
Personalkostnader	Not 6	-119 326	-128 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 188	-531 188
Summa rörelsekostnader		-3 181 685	-3 516 750
RÖRELSERESULTAT		-567 139	-922 611
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 081	7 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 719	-249 038
Summa finansiella poster		-215 638	-241 424
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-782 777	-1 164 035
ÅRETS RESULTAT		-782 777	-1 164 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	80 319 128	80 850 316
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 319 128	80 850 316
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 321 928	80 853 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	810 240	505 298
Summa kortfristiga fordringar		810 240	505 298
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		781 340	1 628 294
Summa kassa och bank		781 340	1 628 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 591 580	2 133 592
SUMMA TILLGÅNGAR		81 913 508	82 986 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 600 000	51 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 546 400	3 436 851
Summa bundet eget kapital		54 146 400	55 036 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		492 416	766 000
Årets resultat		-782 777	-1 164 035
Summa fritt eget kapital		-290 361	-398 035
SUMMA EGET KAPITAL		53 856 039	54 638 816
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 342 578	27 692 578
Summa långfristiga skulder		27 342 578	27 692 578
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	350 000	350 000
Leverantörsskulder		120 098	101 607
Skatteskulder		4 407	2 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	240 386	201 276
Summa kortfristiga skulder		714 890	655 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 913 508	82 986 708

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	110 år	110 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 322 155	2 322 155
Årsavgifter - bortfall	-5 040	-5 040
Hyror garage	230 400	211 200
Hyror förråd	15 600	12 000
Bredbandsintäkter	47 880	47 880
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	6 000
Öresutjämning	-59	-56
	2 612 936	2 594 139

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 110	0
Övriga intäkter	500	0
	1 610	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 244	50 570
	Fastighetsskötsel beställning	3 224	42 684
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 935	64 573
	Snöröjning/sandning	250	7 983
	Städning entreprenad	69 201	79 164
	Städning enligt beställning	0	113 844
	Mattvätt/Hyrmattor	13 837	24 238
	Hissbesiktning	5 284	8 656
	Myndighets tillsyn	0	9 375
	Gemensamma utrymmen	0	1 395
	Sophantering	47 556	41 544
	Serviceavtal	18 125	12 820
	Förbrukningsmateriel	1 198	7 625
		252 854	464 471
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	36 798	0
	Gemensamma utrymmen	20 272	0
	Tvättstuga	7 935	0
	Lås	6 376	5 500
	VVS	64 391	35 145
	Värmeanläggning/undercentral	500	1 599
	Ventilation	33 188	0
	Elinstallationer	0	10 436
	Hiss	6 078	57 404
	Fönster	3 088	0
	Balkonger/altaner	2 951	7 500
	Vattenskada	22 382	0
		203 959	117 584
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	473 751	39 088
	Ventilation	0	91 425
	Hiss	558 750	54 306
	Fönster	0	1 107 500
		1 032 501	1 292 319
	Taxebundna kostnader		
	El	63 849	83 333
	Värme	375 125	380 476
	Vatten	42 659	51 767
	Sophämtning/renhållning	49 851	41 850
		531 483	557 426
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 698	62 170
	Samfällighetsavgift	162 565	130 052
	Kabel-TV	10 537	10 405
	Bredband	47 880	47 880
		289 680	250 507
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 862	61 886
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 374 339	2 744 193

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 839	613
	Tele- och datakommunikation	5 735	5 437
	Juridiska åtgärder	37 813	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 070	17 750
	Föreningskostnader	438	1 204
	Fritids- och trivselkostnader	886	432
	Förvaltningsarvode	81 632	80 390
	Administration	2 088	1 417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
		156 831	112 464
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	99 996
	Sociala kostnader	19 326	28 909
		119 326	128 905
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	531 188	531 188
		531 188	531 188
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 855 615	85 855 615
	Utgående anskaffningsvärde	85 855 615	85 855 615
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 005 299	-4 474 111
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 188	-531 188
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 536 487	-5 005 299
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 319 128	80 850 316
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 731 500	27 731 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 956 000	60 956 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
		133 956 000	133 956 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	956 000	956 000
		133 956 000	133 956 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 938	27 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 938	27 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 938	-27 938
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 938	-27 938
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 120	7 120
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 120	7 120
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 120	-7 120
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 120	-7 120
	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	3 436	3 436
	Klientmedel hos SBC	806 804	427 251
	Fordringar	0	74 611
		810 240	505 298

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 436 851	3 363 516
	Reservering enligt stadgar	401 868	401 868
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 292 319	-328 533
	Vid årets slut	2 546 400	3 436 851

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	0,580 %	3 089 135	3 127 335	2021-12-14
	SBAB	0,620 %	3 703 479	3 749 079	2021-10-14
	SBAB	0,580 %	3 703 479	3 749 079	2021-12-14
	SBAB	0,620 %	3 703 479	3 749 079	2021-10-14
	SBAB	0,620 %	6 498 003	6 584 003	2021-01-15
	SBAB	0,620 %	6 995 003	7 084 003	2021-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		27 692 578	28 042 578	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-350 000	
			27 342 578	27 692 578	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 942 578 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 495 000	40 495 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	207
	Avgifter och hyror	240 386	201 069
		240 386	201 276

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I köken i samtliga lägenheter kommer under år 2021 vattendetektor att installeras och samtidigt klamras köksavloppen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11/5 2021



Markku Helmer Mäkelä
Ordförande



Gudrun Birgitta M Ahlström Åkesson
Ledamot



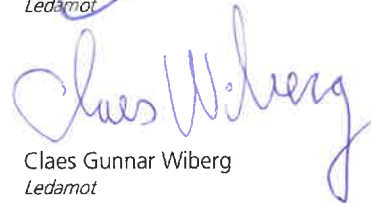
Ragnar Göran Göransson
Ledamot



Bengt Stefan Johansson
Ledamot



Fredrik Johan Ragnar Kron
Ledamot



Claes Gunnar Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Danviksparken

Org.nr 716405-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danviksparken för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 avveckla 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 revisions sed 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.

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 Danviksparken för räkenskapsåret 2020 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 17 maj 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Nilsson".

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 600 814	2 322 155	2 322 000
Årsavgifter - bortfall	-5 040	-5 040	-4 500
Hyror garage	249 600	230 400	230 400
Hyror förråd	17 472	15 600	15 600
Bredbandsintäkter	47 880	47 880	47 880
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	2 000	4 000
Öresutjämning	0	-59	0
Fakturerade kostnader	0	1 110	0
Övriga intäkter	0	500	0
	2 912 726	2 614 546	2 615 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-50 500	-46 244	-50 500
Fastighetskötsel beställning	0	-3 224	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-47 935	-40 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-250	-10 000
Städning entreprenad	-65 700	-69 201	-65 700
Mattvätt/Hyrmattor	-13 850	-13 837	-28 000
Hissbesiktning	-5 400	-5 284	-5 200
Myndighetstillsyn	-5 000	0	0
Sophantering	-45 920	-47 556	-41 600
Serviceavtal	-13 300	-18 125	-12 900
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 198	-5 000
Teleport/hissanläggning	-4 500	0	0
	-220 170	-252 854	-273 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-36 798	0
Gemensamma utrymmen	0	-20 272	0
Tvättstuga	-5 000	-7 935	0
Lås	0	-6 376	0
VVS	-34 000	-64 391	-22 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-500	0
Ventilation	0	-33 188	-30 000
Hiss	-6 000	-6 078	-17 000
Fönster	0	-3 088	0
Balkonger/altaner	0	-2 951	0
Vattenskada	0	-22 382	0
Övrigt	-100 000	0	-10 000
	-145 000	-203 959	-79 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-100 000	0	-50 000
Värmeanläggning	-89 000	-473 751	-474 000
Ventilation	-45 000	0	-45 000
Hiss	-500 000	-558 750	-700 000
	-734 000	-1 032 501	-1 269 000
Taxebundna kostnader			
El	-67 000	-63 849	-90 000
Värme	-376 400	-375 125	-375 000
Vatten	-61 600	-42 659	-60 000
Sophämtning/renhållning	-49 200	-49 851	-39 000
	-554 200	-531 483	-564 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-68 698	-63 000
Samfällighetsavgift	-130 052	-162 565	-130 100
Kabel-TV	-10 600	-10 537	-10 500
Bredband	-47 880	-47 880	-47 880
	-263 532	-289 680	-251 480
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 000	-63 862	-61 920
	-62 000	-63 862	-61 920
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 800	-1 839	0
Tele- och datakommunikation	-650	-5 735	-5 500
Juridiska åtgärder	0	-37 813	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-21 070	-18 000
Föreningskostnader	-450	-438	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-886	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-81 632	-82 000
Administration	-2 000	-2 088	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 250	-5 330	-5 200
	-120 150	-156 831	-115 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-19 400	-19 326	-28 000
	-119 400	-119 326	-128 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-531 200	-531 188	-531 200
	-531 200	-531 188	-531 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 749 652	-3 181 685	-3 273 700
RÖRELSERESULTAT	163 074	-567 139	-658 320
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 300	3 046	5 600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-173 000	-218 612	-260 000
Övriga räntekostnader	0	-107	0
	-170 700	-215 638	-254 400
RESULTAT	-7 626	-782 777	-912 720

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