



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Parken i Solna



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 – skräddarsydd 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 Parken i Solna

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 2015 och 2035.
- 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.
- 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Centralgaraget (19% i andelstal) och Busstorget (bostadskomplement 26,4% och gemensam gård 22,2%). Samfälligheterna förvaltar gemensamma ytor såsom garage, tvättstugor, cykel-/barnvagnsförråd, soprum, parkanläggning mm.

Styrelsen

Siv Britt-Marie Anderssén
Farid Friezadeh
Diana Hadad Reverte
Philip Hua
Jussi Jakenberg

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande
Fastighet och Teknik
Teknik och Fastighet
Vice Ordförande
Sekreterare och garage
Inpasseringssystem

Per Ole Höglind

Suppleant

Ekonomi

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Diana Hadad Reverte, Philip Hua, Per Ole Höglind och Jussi Jakenberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Thord Boreby

Kim Laraqui (utgår jan-20)

Percy Sjöquist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 2	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

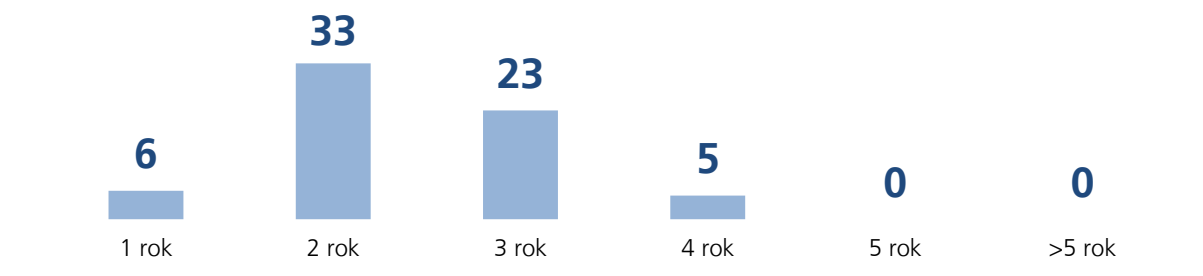
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 656 m², varav 4 656 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Cykelrum (2 stycken)

Tvättstugor (2 stycken)

Innergård

Lokal korttidsparkering för

medlemmarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätningar	2019 - 2020	Radonmätningen underkänd av Solna Stad. Ny radonmätning pågående, redovisas till Solna Stad under våren 2021, enligt föreläggande.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2021	Nuvarande underhållsplan revideras. Vidareutveckling av nuvarande eller ev byte till nytt som kan synkroniseras med andra föreningar och samfälligheterna.
Inpasseringssystem	2021	
Belysning	2021	Bytt till LED armatur i december 2020.
Stamspolning	2021	Spolning av stammar. Reguljärt underhåll.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Försäkring	IF
Hiss	KONE Hisservice och Inspecta AB
Städ	NFS Städ
Fastighetsförvaltning	NKG Fastighet
Ekonomi	SBC
Entre- och hissmattor	Hr Björkmans Entrémattor org nr 556473-5032 (Samma företag men nytt namn)
Bredband	Ownit AB (via Busstorget samfällighetsförening)
TV	Com Hem (via Busstorget samfällighetsförening)
Underhåll gården	Cemi (via Busstorget samfällighetsförening)
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi (via Busstorget samfällighetsförening)
Sophämtning	Solna Stad (via Busstorget samfällighetsförening)
Vatten	Solna Stad (via Busstorget samfällighetsförening)

Övrig information

Föreningen arrangerar kontinuerligt medlemsträffar med nya medlemmar för att introducera dem i föreningen. Det är värdefullt för styrelsen att lära känna medlemmarna och medlemmarna får basinformation om att bo i bostadsrätt samt kan rätta ut eventuella frågetecken vid dessa tillfällen. Att träffa andra nya medlemmar vid medlemsträffen stärker samhörigheten och ökar trivselen.

I samband med varje styrelsemöte kommer styrelsen ut med aktuell information på anslagstavlor och via mail för de som önskar.

Höstträffen för alla medlemmar som hålls varje höst kunde inte arrangeras i år p.g.a. restriktionerna under året.

Styrelsemöten har med smärre anpassningar kunnat hållas normalt under året och styrelsens arbete har inte påverkats av Covid.

Föreningens ekonomi

Brf Parken har god och stabil ekonomi. Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Kassaflödet är positivt och ger utrymme för den löpande driften och det långsiktiga underhållet.

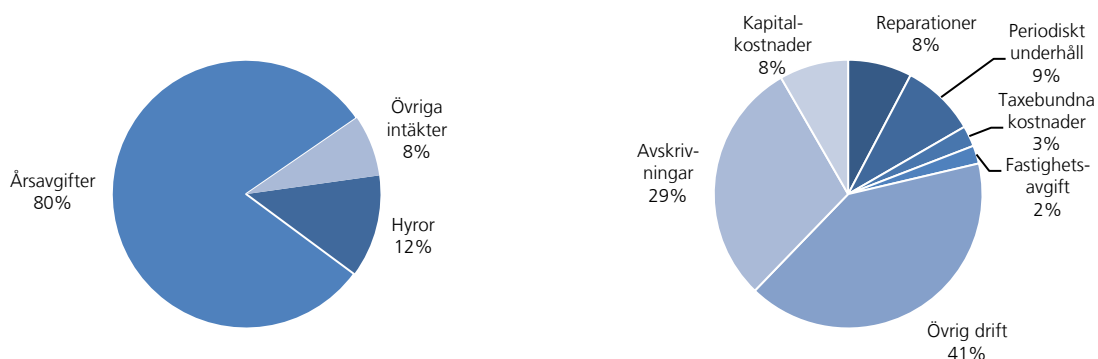
Att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott beror på de redovisningsregler sedan 2014 som stipulerar att fastighetsvärdet ska skrivas av med 1 % per år. Detta innebär att föreningen har en post i sin resultaträkning på ca 1,3 Mkr som avser avskrivning av byggnad. Det bokföringsmässiga underskottet är emellertid inget som äventyrar den goda ekonomin i Brf Parken.

Likviditeten i Parken är god. Under 2021 har styrelsen amorterat 1Mkr på lån i samband med omläggning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 234 617	2 006 823
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 882 251	3 599 487
Finansiella intäkter	10	80
Ökning av kortfristiga skulder	0	112 475
	3 882 261	3 712 042
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 782 312	2 075 863
Finansiella kostnader	370 549	468 747
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	39 564
Ökning av kortfristiga fordringar	5 338	73
Minskning av långfristiga skulder	400 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	21 331	0
	3 579 530	3 484 247
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 537 348	2 234 617
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 731	227 795

*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

Under året har verksamheten bedrivits enligt styrelsens plan. Löpande underhåll och planerade arbeten har utförts enligt plan. Byte till LED armatur gjordes under 2020 istället för planerat 2021.

Inför Årsstämman ordnades möjlighet till röstning genom poströstning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	670	670	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 665	8 750	8 944	9 352
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	101	99	118
Soliditet (%)	72	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-589	-262	-363	-849
Nettoomsättning (tkr)	3 596	3 596	3 598	3 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 656 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	110 130 000	0	0	110 130 000
Fond för yttre underhåll	3 116 283	447 000	0	2 669 283
S:a bundet eget kapital	113 246 283	447 000	0	112 799 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 813 302	-447 000	-261 951	-3 104 351
Årets resultat	-589 157	-589 157	261 951	-261 951
S:a ansamlad förlust	-4 402 458	-1 036 157	0	-3 366 302
S:a eget kapital	108 843 825	-589 157	0	109 432 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-589 157
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 366 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 000
summa balanserat resultat	-4 402 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	402 186
att i ny räkning överförs	-4 000 273

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	3 596 138	3 595 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	286 113	3 560
Summa rörelseintäkter		3 882 251	3 599 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 539 908	-1 830 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 517	-138 697
Personalkostnader	Not 6	-97 887	-106 667
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 318 556	-1 316 908
Summa rörelsekostnader		-4 100 869	-3 392 771
RÖRELSERESULTAT		-218 618	206 716
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 549	-468 747
Summa finansiella poster		-370 539	-468 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-589 157	-261 951
ÅRETS RESULTAT		-589 157	-261 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	147 537 100	148 855 656
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 537 100	148 855 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 537 100	148 855 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 622 473	2 313 664
Summa kortfristiga fordringar		2 622 473	2 313 664
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		41 456	42 196
Summa kassa och bank		41 456	42 196
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 663 929	2 355 860
SUMMA TILLGÅNGAR		150 201 029	151 211 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 130 000	110 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 116 283	2 669 283
Summa bundet eget kapital		113 246 283	112 799 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 813 302	-3 104 351
Årets resultat		-589 157	-261 951
Summa fritt eget kapital		-4 402 458	-3 366 302
SUMMA EGET KAPITAL		108 843 825	109 432 981
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 549 109	20 549 109
Summa långfristiga skulder		20 549 109	20 549 109
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 793 015	20 193 015
Leverantörsskulder		364 922	254 769
Skatteskulder		220 302	243 778
Övriga skulder		10 201	29 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	419 656	507 933
Summa kortfristiga skulder		20 808 095	21 229 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 201 029	151 211 516

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 årsbokslutet. 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 116 112	3 119 934
Hyror lokaler momspliktiga	254 746	250 713
Hyror garage	225 216	225 216
Öresutjämning	64	65
	3 596 138	3 595 927

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	285 873	0
Övriga intäkter	240	3 560
	286 113	3 560

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 211	952
	Städning entreprenad	66 102	64 489
	Mattvätt/Hyrmattor	11 420	9 956
	Hissbesiktning	7 733	5 756
	Myndighetstillsyn	18 341	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 937
	Serviceavtal	81 092	72 055
	Förbrukningsmateriel	2 991	4 794
	Teleport/hissanläggning	5 672	5 587
		199 562	168 525
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 746	7 038
	Lås	1 419	1 487
	Ventilation	42 143	0
	Elinstallationer	0	4 362
	Hiss	0	4 135
	Tak	10 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 234
	Vattenskada	286 873	0
		343 681	19 257
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	118 461	0
	Fasad	283 725	0
		402 186	0
	Taxebundna kostnader		
	El	110 214	118 687
		110 214	118 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 644	69 843
	Självrisk	0	15 000
	Samfällighetsavgift	1 309 878	1 249 348
	Bredband	0	65 280
		1 388 522	1 399 471
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 743	124 559
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 539 908	1 830 499

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 909	4 762
	Inkassering avgift/hyra	810	850
	Revisionsarvode extern revisor	12 610	12 368
	Föreningskostnader	425	629
	Fritids- och trivselkostnader	6 838	1 763
	Studieverksamhet	2 401	0
	Förvaltningsarvode	81 123	76 280
	Förvaltningsarvoden övriga	14 631	18 140
	Administration	4 900	5 568
	Korttidsinventarier	350	0
	Konsultarvode	8 042	11 033
	Tidningar facklitteratur	969	926
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 380
		144 517	138 697

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	83 000
	Sociala kostnader	17 887	23 667
		97 887	106 667

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 314 600	1 314 600
	Förbättringar	3 956	2 308
		1 318 556	1 316 908

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 899 564	158 860 000
	Nyanskaffningar	0	39 564
	Utgående anskaffningsvärde	158 899 564	158 899 564
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 043 908	-8 727 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 318 556	-1 316 908
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 362 464	-10 043 908
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 537 100	148 855 656
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 400 000	27 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 230 000	80 230 000
	Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
		152 230 000	152 230 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	3 230 000	3 230 000
		152 230 000	152 230 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 334	163 334
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 334	163 334
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-163 334	-163 334
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-163 334	-163 334
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	126 581	121 243
	Klientmedel hos SBC	2 495 892	2 192 421
		2 622 473	2 313 664

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 669 283	2 396 429
	Reservering enligt stadgar	447 000	447 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-174 146
	Vid årets slut	3 116 283	2 669 283

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,850 %	9 745 167	9 745 167	2023-11-15
	Nordea 0,400 %	9 693 015	10 093 015	2021-03-05
	Nordea 0,440 %	10 100 000	10 100 000	2021-01-18
	Nordea 1,500 %	10 803 942	10 803 942	2023-08-16
	Summa skulder till kreditinstitut	40 342 124	40 742 124	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-19 793 015	-20 193 015	
		20 549 109	20 549 109	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 342 124 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	80 000	83 000
	Sociala avgifter	21 511	26 079
	Ränta	41 970	50 244
	Avgifter och hyror	276 174	348 610
		419 656	507 933

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större renoveringar planerade för 2021 utan vi följer underhållsplanen och utför stamspolning 2021.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 9 / 3 2021



Siv Britt-Marie Anderssen
Ordförande



Farid Friezadeh
Ledamot



Diana Hadad Reverte
Ledamot



Philip Hua
Ledamot



Jussi Jakenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021
KPMG AB



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken i Solna, org. nr 769606-9686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken i Solna 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Parken i Solna 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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 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 vi 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 vår professionella 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 29 mars 2021

KPMG AB



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

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