BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONÄNGEN

Org nr 769610-7759

ÅRSREDOVISNING

2019/2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Sid 6 **RESULTATRÄKNINGAR**

Sid 7 **BALANSRÄKNINGAR**

Sid 9 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONÄNGEN
Org nr 769610-7759

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ruskpricken 1. På fastigheten finns 3 bostadshus som byggdes år 1977.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt. De upplåter även 6 före detta soprum för uthyrning, samtliga uthyrda till medlemmar. Dessutom finns 2 lokaler som är outhyrda. En lokal nyttjas av styrelsen för sammanträden och den andra används som förvaringsutrymme.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes senast 2019-05-22. På grund av corona-situationen hade styrelsen under året ingen besiktning av fastigheterna tillsammans, utan tog istället var sitt hus och gjorde en besiktning invändigt. Efter det rapporterade man och sammanställde eventuella fel och brister.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-11. På stämman var 16 medlemmar närvarande samt 1 medlem var representerad via fullmakt. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, varav 4 via Skype, under tiden
2019-09-01 till 2020-08-31.

Styrelse

Juha Rapola	ordförande
Kerstin Wallstenius	sekreterare
Helene Malmborg	kassör
Mikael Malmborg	ledamot
Tony Eriksson	ledamot
Kerstin Jägnebrant	suppleant
Elisabet Sandlund	suppleant

Revisorer

Mariette Arfsvik	Auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB
Åke Leander	Föreningsrevisor, ordinarie
Roland Berggren	Föreningsrevisor, suppleant

Valberedning

Siv Svedin	sammankallande
Ewa Gustafsson	

Lägenhet 0104 har ombildats till bostadsrätt, Valentina Frelsöy ny medlem från 22 maj 2020.
Antalet medlemmar vid årets slut utgör 51 st.

Under perioden 2020-04-15 – 2021-04-15, är lägenhet 0316 uthyrd i andra hand till Matthias Hoffman.
Uthyrningen avslutades i förtid.

Föreningens säte är Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av Vaxholms Värmeservice. Den yttre skötseln har utförts av TIA – Trädgårds- och idrottsanläggning AB.

Arvoden till styrelsen har utgått med 75.000 kr i enlighet med stämmans beslut.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ekonomi

Hyrorna höjdes med 1,85% från den 1 april 2020. Ingen avgiftshöjning gjordes på bostadsrätterna.

Flerårsöversikt	**2020-08-31**	**2019-08-31**	**2018-08-31**
Nettoomsättning, tkr	2.047	2.036	1.996
Rörelseresultat, tkr	276	-1.437	298
Balansomslutning, tkr	40.761	38.956	40.621
Årsavgift/hyresnivå totalt, kr/kvm	710	706	692
Fond för yttre underhåll, tkr	1.405	1.281	1.157

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Byte av ventiler för inkommande vatten i de lägenheter som har haft gamla ventiler har utförts under våren 2020. Bostadsrättsinnehavare har betalat 2.000 kr/lägenhet, resterande kostnad har föreningen stått för. Ett par lägenheter kvarstår för åtgärd.

Energideklaration är utförd, protokoll finns uppsatt på anslagstavlor vid entréerna.

Ombyggnad och underhållsplan

Hösten 2020: -Kontakt med olika företag för borttagning av skorstenarna på 21:an. En mindre skorsten är tänkt att ersätta de två gamla skorstenarna.

Senare:
- Renovering av ytskikt i tvättstugan och 21:ans lokal.
- Förbättring av ytskiktet i trapphusen där det behövs.
- Ytskiktsrenovering och vid behov byte av vitvaror i hyreslägenheterna.
- Asfaltering av gångvägar och parkeringen.
- Planera för eluttag på parkeringen i samband med asfaltering.
- Översyn av balkongerna.
- Översyn av takbeläggning
- Rengöring av utsidan på balkongerna och uteplatser
- Byte av samtliga avstängningsventiler på stamledningar för vatten.
- Översyn och justering av flöden i värmeledningar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KASSAFLÖDESANALYSER

KR	2019-09-01 --2020-08-31	2018-09-01 --2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	276 389	-1 437 437
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 423	434 146
Realisationsresultat, försäljning/utrangering inventarier	1 823	0
	675 635	**-1 003 291**
Erhållen ränta	314	192
Erlagd ränta	-259 439	-294 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	416 510	-1 297 118
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-494	-656
Förändring av leverantörsskulder	-44 208	53 103
Förändring av övriga korta skulder	6 918	31 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**378 726**	**-1 213 026**
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 255	0
Återbetalning av lån	-19 986	-18 072
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-73 241**	**-18 072**
Finansieringsverksamhet		
Intäkt från försäljning av lägenhet, *netto efter mäklararvode*	1 845 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 845 000**	**0**
Förändring av likvida medel	**2 150 485**	**-1 231 098**
Likvida medel vid årets början	**3 047 631**	**4 278 729**
Likvida medel vid årets slut	**5 198 116**	**3 047 631**

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	25 301 015	6 415 228	1 281 347	-11 644 327	21 353 263
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till fond för yttre underhåll			123 849	-123 849	0
Upplåtelse av lägenhet	628 517	1 216 483			1 845 000
Årets resultat				17 264	17 264
Belopp vid årets utgång	25 929 532	7 631 711	1 405 196	-11 750 912	23 215 527

Resultatdisposition

Förslaget på avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar som anger att detta skall göras med 0,3% av taxeringsvärdet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust	**KR**
Från föregående år ansamlad förlust	-11 768 176
Årets vinst	17 264
Ansamlad förlust att behandla	**-11 750 912**
Styrelsens förslag till disposition	
Avsättning till fond för yttre underhåll	149 088
Balanseras i ny räkning	-11 900 000
Summa	**-11 750 912**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONÄNGEN

Org nr 769610-7759

RESULTATRÄKNINGAR

KR	Not	2019-09-01 --2020-08-31	2018-09-01 --2019-08-31
Nettoomsättning	1	2 046 993	2 035 518
Övriga rörelseintäkter		37 530	0
		2 084 523	**2 035 518**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 096 881	-2 722 450
Övriga externa kostnader	3	-152 853	-158 876
Fastighetsskatt		-64 407	-62 171
Personalkostnader	3	-94 747	-95 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 423	-434 146
Övriga rörelsekostnader		-1 823	0
		-1 808 134	***-3 472 955***
Rörelseresultat		**276 389**	**-1 437 437**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		314	192
Räntekostnader		-259 439	-294 019
Resultat efter finansiella poster		**17 264**	**-1 731 264**
Årets resultat		**17 264**	**-1 731 264**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONÄNGEN

Org nr 769610-7759

BALANSRÄKNINGAR

KR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 124 782	35 450 728
Inventarier	5	417 061	437 106
		35 541 843	***35 887 834***
Summa anläggningstillgångar		**35 541 843**	**35 887 834**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 006	20 511
		21 006	***20 511***
Kassa och bank	7	***5 198 116***	***3 047 631***
Summa omsättningstillgångar		**5 219 122**	**3 068 142**
Summa tillgångar		**40 760 965**	**38 955 976**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONÄNGEN

Org nr 769610-7759

BALANSRÄKNINGAR

KR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		25 929 532	25 301 015
Upplåtelseavgifter		7 631 711	6 415 228
Fond för yttre underhåll		1 405 196	1 281 347
		34 966 439	***32 997 590***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 768 176	-9 913 064
Årets förlust		17 264	-1 731 264
		-11 750 912	***-11 644 328***
Summa eget kapital		**23 215 527**	**21 353 262**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	17 087 008	17 106 994
Summa långfristiga skulder		***17 087 008***	***17 106 994***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 096	67 304
Kortfristig del skulder till kreditinstitut		19 920	19 920
Skatteskulder		124 076	121 203
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	291 338	287 293
Summa kortfristiga skulder		***458 430***	***495 720***
Summa eget kapital och skulder		**40 760 965**	**38 955 976**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2019/2020	2018/2019
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1%	1%
Inventarier	5-10%	5-10%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men tas upp som intäkt i den period de avser.

Avsättningar

Avsättning till och uttag från fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	1 595 708	1 557 798
Hyror	422 231	446 894
P-platser	28 600	28 303
Övrigt	454	2 523
	2 046 993	**2 035 518**

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Fastighetskostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel, inkl. trädgård, skottning etc.	203 006	229 629
Städning	88 569	63 762
Reparationer, inkl klottersanering	92 883	129 554
El, uppvärmning och olja	269 601	285 115
Vatten, avlopp	190 314	167 790
Sophämtning	59 115	51 313
Försäkringar	53 549	51 588
Planerat underhåll	120 865	1 736 220
Energideklaration	13 125	0
Övrigt	5 854	7 479
	1 096 881	**2 722 450**

Not 3 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Förvaltningsarvoden	92 327	96 969
Juridiska arvoden	7 084	6 584
Övriga externa tjänster, *Täby Kommun*	1 900	9 300
Panter och överlåtelser	1 628	1 545
Revisionsarvoden och ekonomiska konsultationer	34 188	32 188
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
Övrigt	10 542	7 148
	152 853	**158 876**

Personal	2019/2020	2018/2019
Ersättningar		
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	19 747	20 312
	94 747	**95 312**

Not 4 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	39 764 405	39 764 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 764 405**	**39 764 405**
Ingående avskrivningar	-4 313 677	-3 987 731
Årets avskrivningar	-325 946	-325 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 639 623**	**-4 313 677**
Utgående planenligt restvärde	**35 124 782**	**35 450 728**
Taxeringsvärden		
Byggnader	27 164 000	24 987 000
Mark	22 532 000	16 296 000
	49 696 000	**41 283 000**

Uppskjuten skatteskuld på uppskrivet belopp (30.016.630 kronor) uppgår till 6.423.559 kronor.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 5 Inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 448 589	1 448 589
Försäljningar/utrangeringar	-74 565	0
Inköp	53 255	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 427 279**	**1 448 589**
Ingående avskrivningar	-1 011 483	-903 283
Försäljningar/utrangeringar	72 742	-57 037
Årets avskrivningar	-71 477	-108 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 010 218**	**-1 011 483**
Utgående planenligt restvärde	**417 061**	**437 106**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Försäkring	13 511	13 016
Förvaltning, ekonomisk	7 495	7 495
Förvaltning, teknisk	0	0
	21 006	**20 511**

Not 7 Kassa och Bank	2020-08-31	2019-08-31
Bank	3 418 124	1 554 549
Konto för avräkning via förvaltningen	1 779 992	1 493 082
	5 198 116	**3 047 631**

Not 8 Långfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Skulder till kreditinstitut, *lång- och kortfristig*	17 106 928	17 126 914
	17 106 928	**17 126 914**
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.		
Skulder till kreditinstitut	17 007 328	17 027 314
	17 007 328	**17 027 314**
Säkerheter för angivna skuldposter i balansräkningen:		
Skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000

Ränte-bind.tid	Låne-institut	Ränta	Skuld 200831
2024-04-25	Swedb. Hyp.	1,36	4 928 464
2021-06-23	Swedb. Hyp.	1,69	4 928 464
2021-08-25	Swedb. Hyp.	1,21	4 000 000
2022-08-25	Swedb. Hyp.	1,79	3 250 000
			17 106 928

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2020-08-31**	**2019-08-31**
Upplupna räntor	37 989	38 039
Förutbetalda hyror	162 186	160 811
Roslagsvatten	31 600	30 600
Revisionsarvode	32 000	32 000
El	1 269	988
Värme	10 865	9 525
Avfallskostnader	9 900	9 900
Övrigt	5 529	5 430
	291 338	**287 293**

Övriga noter

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000

Vaxholm 2021-01-21

Juha Rapola
Ordförande

Helene Malmborg

Kerstin Wallstenius

Mikael Malmborg

Tony Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Åke Leander
Föreningsrevisor