



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Krönet



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krönet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2013 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Gabriella Håkansson	Ordförande
Nils Jörgen Christian Andersson	Ledamot
Filip Malmberg	Ledamot
Anna Karin Wessman	Ledamot
Anders Sverker Wieslander	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Jörgen Christian Andersson och Anders Sverker Wieslander.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Krönet	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via grundvattenvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

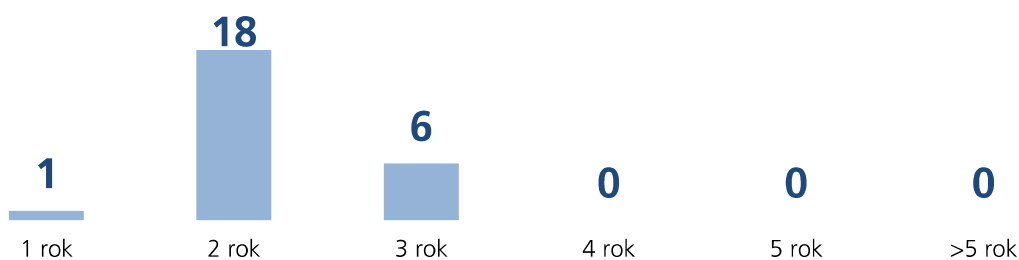
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 575 m², varav 1 502 m² utgör boyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningsrum
Trädgårdsbod
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och uppfräschning av Föreningsrum	2021	Föreningsrummet i källaren på gården har målats om och ett nytt pentrykök har installerats. Ventilationen har förbättrats genom håltagning och installation av två väggventiler.
Brandsäkerhet	2021	Installation av brandvarnare i tvättstuga och källare, samt öppningsbara fönster i trapphus för rökgasvädring.
El indraget i Hobbyrummet	2021	
Källarfönster på gården ommålade	2021	
Nya maskiner i tvättstugan samt installation av torkskåp	2019	
Brandsäkerhet	2018	Brandvarnare, släckare och skyltning.
Solceller	2018	Installation av sole
Inklädning av skorstenar	2018	
Gemensamhetsel	2017	
Byte av portar	2016 - 2036	
Renovering av plantering på utsida samt satt in ett gjutjärnsstaket runt planteringen	2016	
Byte av ljusarmaturer och förbättrad belysning på gård	2016	
Renovering av liggande stammar	2016 - 2036	
Installation av grundvattenvärme	2015 - 2035	
Byte av trapphusfönster mot innergård	2014 - 2034	
Byte av källardörrar och tvättstugedörrar	2014 - 2029	
Putsning och målning av väggar i källare	2014 - 2034	
Ommålning av fönster och dörrar mot gård.	2012 - 2027	
Ommålning av trapphus	2011 - 2026	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.	2011 - 2041	
Dränering av gård.	2011 - 2041	
Byte av värmexlare, pumpar och styrutrustning.	2011 - 2026	
Ommålning av plåttak	2010 - 2020	
Byte av häng-/gesimsrännor och stuprör	2010 - 2040	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2024-	Tidigast 2023
Byte av tegeltak	2024-	Tidigast 2023
Måla/fräscha upp fasad	2024-	Sker samtidigt som takrenovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & teknisk förvaltning.	SBC
Städning och trädgårdsskötsel.	
Trygghetsförsäkring vid fuktskada och fuktinspektion	Anticimex
Internet & Kabel-TV	Telenor
Fjärrvärme och el	E.on
Serviceavtal Centralantenn	Sydantenn Tele AB
Fjärravläsning elmätare	IMD-System
Skadedjurs och fuktinspektering	Anticimex

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och vi har under året fortsatt arbetet med att amortera ner våra lån för att skapa utrymme för framtida underhåll.

Under sommaren har styrelsen förhandlat om föreningens lånevillkor vilket har lett till minskade finansiella kostnader. Resultatet av de lägre räntorna kommer även att synas 2022.

Utfallet av reparationskostnader har legat ungefär enligt budget, men värmepumpen sticker fortfarande ut med relativt höga kostnader för reparationer. Styrelsen planerar 2022 att kalla vår leverantör till ett särskilt möte för att diskutera driftproblemen med pumpen.

Under året har en hel del periodiskt underhållsarbete gjorts i syfte att förbättra fastigheten för medlemmarna. I princip hela kostnaden för insatserna med renovering och uppfräschning av föreningslokalen har tagits år 2021 vilket till del kan förklara räkenskapsårets resultat.

Det generellt stigande el- och uppvärmningspriserna har nog inte undgått någon och detta drabbar såklart inte bara den enskildes elräkning utan även föreningens gemensamma kostnader. Föreningen har dock fortsatt god ekonomi, men styrelsen följer fortsatt situationen noga. Utöver en årlig indexjusteringen om ca 2%, ser styrelsen i nuläget inget behov av ytterligare avgiftshöjningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

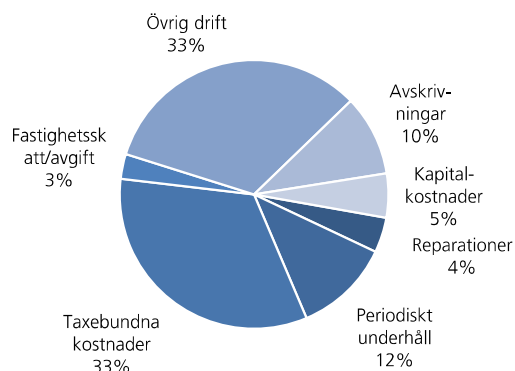
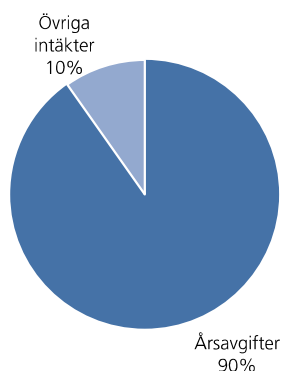
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-12 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-12 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	232 659	383 127
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 314 505	1 266 541
Finansiella intäkter	33	67
Minskning kortfristiga fordringar	19 629	20 790
Ökning av kortfristiga skulder	135 350	0
	1 469 517	1 287 399
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 165 477	974 009
Finansiella kostnader	72 760	95 364
Minskning av långfristiga skulder	76 398	364 796
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 697
	1 314 635	1 437 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	387 542	232 659
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 883	-150 468

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större reparationer eller underhållsarbeten har behövts göras under året utöver byte av en dörr i en av våra affärslokaler på Lantmannagatan, så styrelsen har under 2021 lagt resurser på att fräscha upp och iordningsställa det gemensamma föreningsrummet i källaren inne på gården. Ventiler har satts in för att luften ska bli bättre, el har dragits om, de gamla fönstren har renoverats och föreningsrummet har målats om i en fin rosa färg. I den gamla köksdelen har ett nytt pentry med kylskåp har satts in med vatten och avlopp. Nya möbler, mattor och stolar har köpts in, liksom köksutrustning och utensilier så att lokalen skall kunna användas till kalas, möten, hemarbete och liknande av våra boende, samt till föreningens aktiviteter.

Vi har samtidigt dragit in elektricitet i det gamla mangelrummet i källaren, och planerar för att göra om det till gemensamt hobbyrum under 2022.

I början av året kom Räddningstjänsten Syd och gjorde en brandskyddstillsyn på fastigheten och påpekade att det saknades några åtgärder för att fastigheten skulle anses fullt brandsäker. Under hösten har styrelsen därför installerat brandvarnare i tvättstugan och källaren, skyltat upp tydligt och tillsett att alla trapphus går att rökvädra på ett säkert sätt. Styrelsen har även utsett Jörgen Andersson i styrelsen som brandskyddsansvarig. I december återkom inspektören och gav oss godkänt på alla punkter vilket innebär att vi nu har ett fullgott brandskydd i huset.

Då vi ansåg att vi hade lite väl höga räntor på våra lån i Handelsbanken så stämde kassör och ordförande möte med bankmannen. Det resulterade i en omförhandling av lånen som nästan halverade våra räntekostnader, som gick från 95 000:- år 2020 till estimerade 46 000:- år 2022. Belåningen på fastigheten är just nu 2850:-/m² vilket är 25% av taxeringsvärdet, och lågt i jämförelse med genomsnittsbelåning av BRF:er i Sverige. Besparingen kommer användas till renovering och löpande underhåll av fastigheten och gården.

Vi har upprättat en kortsiktig underhållsplan som komplement till den långsiktiga, där vi kontinuerligt för in mindre underhållsarbeten som bör göras under räkenskapsåret och några år framåt. Den kortsiktiga underhållsplanen kommer framöver ligga ute på vår hemsida, så boende kan ta del av styrelsens löpande arbete med fastighetens underhållsbehov.

Som vanligt har vi arrangerat två städdagar under året - en på våren och en på hösten där vi hyr in en container så boende kan rensa sina förråd och slänga saker. Tillsammans har vi städlat och fixat på gården och i våra gemensamma utrymmen samt ställt ut våra utemöbler. Städdagarna avslutas alltid med gemensam lunch och fika och har varit väldigt uppskattade.

För att öka boendes engagemang i föreningen och lättare nå ut med information så har vi startat en Facebookgrupp samt byggt en enkel hemsida där all grundläggande information om föreningen och fastigheten finns samlad. I början av året såg vi även över våra trivselregler i huset och gjorde en fin folder som delades ut till alla boende och sattes upp på våra anslagstavlor. Trivselreglerna kommer delas ut till alla nyinflyttade i huset i fortsättningen och finns även tillgängliga på hemsidan.

Vår lilla trädgårdsgrupp har varit väldigt aktiv detta år och inhandlat nya, fina krukor, samt lagt ett gott arbete på att plantera blommor och grönt på gården. De har även satt fina vårlökar ute i rabatterna mot Mogensgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	753	744	763	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 885	2 934	3 166	3 466
Elkostnad/m ² totalyta	111	73	114	116
Värmekostnad/m ² totalyta	92	80	80	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	40	42	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	61	56	50
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-58	63	98	15
Nettoomsättning (tkr)	1 311	1 260	1 301	1 243

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 502 m² bostäder och 73 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	172 750	0	0	172 750
Upplåtelseavgifter	25 000	0	0	25 000
Fond för yttre underhåll	100 520	54 798	-60 197	105 919
S:a bundet eget kapital	298 270	54 798	-60 197	303 669
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 964 042	-54 798	122 959	-3 032 203
Årets resultat	-58 094	-58 094	-62 762	62 762
S:a ansamlad förlust	-3 022 137	-112 892	60 197	-2 969 441
S:a eget kapital	-2 723 867	-58 094	0	-2 665 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-58 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 909 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 798
summa balanserat resultat	-3 022 137

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

100 520
-2 921 617

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 311 449	1 259 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 056	6 604
Summa rörelseintäkter		1 314 505	1 266 541

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-902 930	-700 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 996	-213 139
Personalkostnader	Not 6	-62 551	-60 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 396	-134 473
Summa rörelsekostnader		-1 299 873	-1 108 482

RÖRELSERESULTAT**14 632** **158 059****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 760	-95 364
Summa finansiella poster		-72 727	-95 297

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-58 094** **62 762****ÅRETS RESULTAT****-58 094** **62 762**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	1 746 193
		1 880 589
Summa materiella anläggningstillgångar	1 746 193	1 880 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 746 193	1 880 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	417 983
		281 979
Summa kortfristiga fordringar	417 983	282 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	417 983	282 729
SUMMA TILLGÅNGAR	2 164 176	2 163 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 750	197 750
Fond för yttre underhåll	Not 10	100 520	105 919
Summa bundet eget kapital		298 270	303 669
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 964 042	-3 032 203
Årets resultat		-58 094	62 762
Summa ansamlad förlust		-3 022 137	-2 969 441
SUMMA EGET KAPITAL		-2 723 867	-2 665 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 528 000	0
Summa långfristiga skulder		2 528 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 016 568	4 620 966
Leverantörsskulder		170 086	42 716
Skatteskulder		3 526	1 300
Övriga skulder		15 833	16 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	154 029	147 372
Summa kortfristiga skulder		2 360 042	4 829 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 164 176	2 163 318

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år
Fönster	20 år	20 år
Värmeanläggning	15-30 år	15-30 år
Säkerhetsdörrar	15 år	15 år
Gård	20 år	20 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 085 030	1 073 538
Årsavgifter - lokaler	100 645	98 673
Kabel-TV intäkter	22 500	16 875
Bredbandsintäkter	37 500	28 125
Elintäkter moms	65 747	41 119
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 590
Öresutjämnning	27	19
	1 311 449	1 259 938

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Skattereduktion	0	2 463
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 631
	Övriga intäkter	3 056	2 510
		3 056	6 604
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	10 236	175
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 480	3 561
	Snöröjning/sandning	4 775	0
	Myndighetstillsyn	8 368	9 581
	Gemensamma utrymmen	0	2 493
	Gård	5 295	1 272
	Serviceavtal	45 706	55 973
	Förbrukningsmateriel	8 999	2 253
	Brandskydd	4 508	1 506
		90 367	76 814
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 275	13 791
	Lås	11 245	8 302
	VVS	9 804	6 136
	Värmeanläggning/undercentral	29 931	12 271
	Ventilation	0	15 706
	Elinstallationer	0	3 248
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 750
	Fönster	0	12 240
	Skador/klotter/skadegörelse	3 403	0
		57 658	75 444
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	38 435	0
	Gemensamma utrymmen	101 809	0
	Tvättstuga	0	82 108
	Värmeanläggning	4 888	0
	Elinstallationer	14 266	-21 911
		159 398	60 197
	Taxebundna kostnader		
	El	174 703	115 188
	Värme	145 388	126 515
	Vatten	73 360	62 392
	Sophämtning/renhållning	62 520	46 489
		455 971	350 584
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 178	31 475
	Bredband	66 223	65 964
		98 401	97 439
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 136	40 385
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	902 930	700 863

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	3 064
	Medlemsinformation	0	140
	Tele- och datakommunikation	759	734
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 800
	Föreningskostnader	7 638	438
	Styrelseomkostnader	7 424	18 545
	Fritids- och trivselkostnader	3 156	5 005
	Förvaltningsarvode	156 565	153 548
	Administration	7 291	4 002
	Konsultarvode	0	11 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		199 996	213 139
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	45 486
	Sociala kostnader	14 951	14 522
		62 551	60 008
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	4 875	4 875
	Förbättringar	96 465	96 541
	Markanläggning	33 056	33 056
		134 396	134 473

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 996 618	4 996 618
	Utgående anskaffningsvärde	4 996 618	4 996 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 116 029	-2 981 557
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 396	-134 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 250 425	-3 116 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 746 193	1 880 589
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 717 000	10 717 000
	Taxeringsvärde mark	7 549 000	7 549 000
		18 266 000	18 266 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 800 000	17 800 000
	Lokaler	466 000	466 000
		18 266 000	18 266 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	27 572	44 069
	Skattefordran	0	5 251
	Momsavräkning	2 869	0
	Klientmedel hos SBC	387 542	232 659
		417 983	281 979
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	105 919	92 997
	Reservering enligt stadgar	54 798	54 798
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 197	-41 876
	Vid årets slut	100 520	105 919

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	309 260	Löst
Handelsbanken		0	891 198	Löst
Handelsbanken		0	828 008	Löst
Handelsbanken		0	60 000	Löst
Handelsbanken		0	720 000	Löst
Handelsbanken		0	1 812 500	Löst
Handelsbanken	1,100 %	2 592 000	0	2024-06-30
Handelsbanken	1,000 %	1 952 568	0	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 544 568	4 620 966	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 016 568	-4 620 966	
		2 528 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 064 568 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 547 300	5 547 300

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	9 659	6 039
Avgifter och hyror	144 370	141 333
	154 029	147 372

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Gabriella Håkansson
Ordförande

Nils Jörgen Christian Andersson
Ledamot

Filip Malmberg
Ledamot

Anna Karin Wessman
Ledamot

Anders Sverker Wieslander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krönet, org.nr 746000-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krönet för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Krönet för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se