



HSB BRF KRONAN ÅRSREDOVISNING 2020



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716421-1018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Org.nr: 716421-1018

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten Kamreraren 3 och 4 i Stockholms kommun innehas med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	83	6 184
Lokaler	4	386
Parkerings- och garageplatser	59	

Föreningens fastighet är byggd år 1989. Värdeår 1993.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Okt-Dec	A-porten	Vid UH-inspektion upptäcktes fuktgenomsläpp i cykelrum och torkrum. Källarvägg omdränerad. Återfyllning och packning. Återställning av gräsyta
Nov	Lekplats samt förskolan	Besiktning av lekplatser
Nov	Lekplats	Byte av förorenad sand på Kronans lekplats samt justering av gungornas längd
Juni-Sep	Murarna vid entréerna	Gamla murar rivna, nya uppförda
Juni-Juli	Grillplatsen	Grillen renoverad, ny papperskorg
Juni-Juli	Övre garaget	Dränering framför infarten
Juli	Förskolan	Ommålning, byte av mattor och byte av dåliga golvbrunnar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-06 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Per-Mikael Ekman	Ordförande
Joakim Fahlén	Vice ordförande
Annika Melakari	Sekreterare
Anette Christiernin	Ledamot (Avgick på egen begäran 2019-12-31)
Bengt Atterhem	Ledamot
Nagwan Al-Badhry	Ledamot (Utsedd av HSB)
David Ducrest	Suppleant
Thomas Kronberg	Suppleant
Ida Riedel	Suppleant
Cecilia Öhrner	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-05-06 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joakim Fahlén	Ordförande
Bengt Atterhem	Vice ordförande
Martin Emanuel Lehto	Sekreterare
Thomas Kronberg	Ledamot
Åsa Paczkowski	Ledamot
Nagwan Al-Badhry	Ledamot (Utsedd av HSB)
David Ducrest	Suppleant
Cecilia Öhrner	Suppleant
Kalle Wassberg	Suppleant
Nina Barksenius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för följande:

Joakim Fahlén, Bengt Atterhem, Thomas Kronberg, David Ducrest, Nina Barksenius, Kalle Wassberg och Cecilia Öhrner

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har sedan 2020-05-06 varit Joakim Fahlén, Bengt Atterhem och Martin Lehto.

Revisorer

Lars-Inge Larsson	Föreningsvald ordinarie
Christer Werme	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Ella-Kari Norberg Åberg och Mona Wängborg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-12.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 122 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 14 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

14



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	939	938	938	938	938
Totala intäkter kr/kvm*	1 097	1 107	1 099	1 103	1 093
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	426	381	341	426	349
Belåning, kr/kvm	10 102	10 315	10 864	11 172	11 318
Räntekänslighet	11%	12%	12%	13%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm	576	609	660	548	606
Energikostnader kr/kvm	174	181	180	171	182

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

W

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 208	7 272	7 218	7 244	7 177
Resultat efter finansiella poster	931	597	270	1 417	1 230
Soliditet	28%	27%	26%	25%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 208 375
Rörelsekostnader	- 5 655 052
Finansiella poster	- 622 566
Årets resultat	930 757
Planerat underhåll	+ 823 488
Avskrivningar	+ 1 045 675
Årets sparande	2 799 920

Årets sparande per kvm total yta 426**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 432 991	2 105 000	5 823 591	4 081 962	596 874
Reservering till fond 2020			858 000	-858 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-823 488	823 488	
Balanserad i ny räkning				596 874	-596 874
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					930 757
Belopp vid årets slut	13 432 991	2 105 000	5 858 103	4 644 324	930 757

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	4 678 836
Årets resultat	930 757
Reservering till underhållsfond	-858 000
Ianspråktagande av underhållsfond	823 488
Summa till stämmans förfogande	5 575 081

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 575 081
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 208 375	7 271 738
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 340 948	-4 617 858
Övriga externa kostnader	Not 3	-108 310	-97 617
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 118	-143 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 675	-1 045 675
Summa rörelsekostnader		-5 655 052	-5 904 752
Rörelseresultat		1 553 323	1 366 986
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 112	1 496
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-623 678	-771 608
Summa finansiella poster		-622 566	-770 112
Årets resultat		930 757	596 874

A

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	92 174 857	93 220 532
		92 174 857	93 220 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		92 175 357	93 221 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	5 168
Övriga fordringar	Not 9	2 106 594	1 942 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	398 679	365 733
		2 505 273	2 313 689
Kassa och bank	Not 11	5 733	11 777
Summa omsättningstillgångar		2 511 006	2 325 466
Summa tillgångar		94 686 363	95 546 498

22

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 537 991	15 537 991
Yttre underhållsfond		5 858 103	5 823 591
		<u>21 396 094</u>	<u>21 361 582</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 644 324	4 081 962
Årets resultat		930 757	596 874
		<u>5 575 081</u>	<u>4 678 836</u>
Summa eget kapital		<u>26 971 175</u>	<u>26 040 418</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	51 927 125	66 367 652
		<u>51 927 125</u>	<u>66 367 652</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 440 515	1 398 512
Leverantörsskulder		158 330	481 084
Skatteskulder		6 269	1 953
Övriga skulder	Not 14	174 667	170 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 008 282	1 086 637
		<u>15 788 064</u>	<u>3 138 429</u>
Summa skulder		<u>67 715 189</u>	<u>69 506 081</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>94 686 363</u>	<u>95 546 498</u>

iv

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	930 757	596 874
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 045 675	1 045 675
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 976 432	1 642 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 778	-24 982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-392 368	15 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 556 286	1 632 796
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 398 524	-3 605 271
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 398 524	-3 605 271
Årets kassaflöde	157 762	-1 972 475
Likvida medel vid årets början	1 803 999	3 776 475
Likvida medel vid årets slut	1 961 761	1 803 999

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

mx



HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,97 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 279 262 kr.

h

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 809 607	5 803 440
Hyrer	1 418 022	1 415 692
Övriga intäkter	36 246	78 733
Bruttoomsättning	7 263 875	7 297 865
Avgifts- och hyresbortfall	-55 500	-26 100
Hyresförluster	0	-27
	7 208 375	7 271 738
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	564 955	652 944
Reparationer	205 326	423 165
El	364 675	368 974
Uppvärmning	578 035	623 342
Vatten	205 269	195 453
Sophämtning	285 045	217 031
Fastighetsförsäkring	94 470	91 077
Kabel-TV och bredband	82 275	99 742
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	199 847	195 531
Förvaltningsarvoden	316 663	279 534
Tomträttsavgäld	581 300	581 300
Övriga driftkostnader	39 600	31 005
Planerat underhåll	823 488	858 760
	4 340 948	4 617 858
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 916	6 872
Administrationskostnader	59 364	49 751
Extern revision	10 050	11 413
Medlemsavgifter	31 980	29 580
	108 310	97 617
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 790	104 650
Revisionsarvode	7 000	0
Övriga arvoden	10 000	7 900
Sociala avgifter	34 328	31 053
	160 118	143 603
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	858	1 275
Övriga ränteintäkter	254	221
	1 112	1 496
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	622 845	771 258
Övriga räntekostnader	833	350
	623 678	771 608

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 689 741	103 689 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 689 741	103 689 741
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 469 209	-9 423 534
Årets avskrivningar	-1 045 675	-1 045 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 514 884	-10 469 209
Utgående redovisat värde	92 174 857	93 220 532
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	924 000	924 000
Summa taxeringsvärde	145 124 000	145 124 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	150 566	150 566
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 956 028	1 792 222
	2 106 594	1 942 788
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	398 679	365 733
	398 679	365 733

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	5 733	11 777			
		5 733	11 777			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	10539412	0,56%	2024-08-15	16 225 000	100 000
	SBAB	10539439	0,74%	2022-12-06	13 120 353	325 002
	SBAB	10539447	1,24%	2021-06-08	9 160 489	266 783
	SBAB	10539463	1,24%	2021-06-08	4 186 590	122 286
	SBAB	10539471	0,75%	2023-02-14	9 851 141	388 434
	SBAB	10539498	0,77%	2022-12-06	13 824 067	280 000
					66 367 640	1 482 505
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					58 955 115
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 927 125
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 000 000	91 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 440 515	1 398 512
					14 440 515	1 398 512
	Varav amortering				1 482 505	1 398 512
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				57 305	52 005
	Inre fond				84 729	86 843
	Källskatt				32 633	31 395
					174 667	170 243
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				792 583	746 878
	Övriga upplupna kostnader				215 699	339 759
					1 008 282	1 086 637

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

18



Org Nr: 716421-1018

HSB Bostadsrättsförening Kronan i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17/3-2021


Bengt Atterhem


Joakim Fahlén


Martin Emanuel Lehto


Nagwan Al-Badry


Tomas Kronberg


Åsa Paczkowski

Vår revisionsberättelse har 2021-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning


LARS-INGE LARSSON

Av föreningen vald revisor


Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronan i Stockholm, org.nr. 716421-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronan i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kronan i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 24-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Inge Larsson
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag HSB Kronans årsmöte 2021

Valberedningen föreslår bostadsrättsföreningen Kronans årsmöte att välja följande styrelseledamöter, suppleanter och revisor för verksamhetsåret 2021 - 2022. Samt årsmötesfunktionärerna rösträknare och protokolljusterare.

Till rösträknare och protokolljusterare vid årsmötet föreslås:

Thomas Kronberg och David Ducrest

Förslag på styrelsesammansättning: 8 ordinarie ledamöter inkl HSB ledamot samt 2 suppleanter.

Ordinarie ledamöter:

Bengt Atterheim	Omval 2 år
David Ducrest	Omval 2 år
Joakim Fahlén	Omval 2 år
Thomas Kronberg	Omval 2 år
Martin Lehto	Kvarstår till 2022
Åsa Paczkowski	Kvarstår till 2022
Jan Saliba	Nyval 1 år

Suppleanter:

Cecilia Öhrner	Omval 1 år
Eric Gacic	Nyval 1 år

Förslag på Revisorer:

Revisor:

Christer Werme

Revisorssuppleant:

Caroline Brunius

Bilaga 3

Förslag på arvoden:

Arvode för styrelse: 2,3 basbelopp (oförändrat)

Arvode för revisorer: 7000 SEK (oförändrat)

Arvode för hantering av gästlägenhet: 3 000 kr, dock max 30 % av omsättningen för gästlägenheten (oförändrat)

/ Valberedningen

Motion till årsstämman i HSB Kronan 21-05-05

Tak över cykelställ



Nu när vi uppmanas att cykla året runt, samtidigt som vi uppmanas att åka kollektivt **endast** när vi måste, är behovet av tak över våra cykelställ mer angelägna än någonsin!

På detta sätt underlättar vi för föreningens cyklister att cykla året runt. Samtidigt som vi medverkar till att decimera trängsel i kollektivtrafiken och trafikmängden på våra gator och trafikleder.

Förslag till styrelse och årsstämma:

Se över möjligheterna att montera tak över våra cykelställ.

Mona Wängborg

Motion till 5/5

Jag skulle vilja att det fanns möjlighet
att källsortera biologiskt avfall

Vänliga hälsningar
Ellen Norberg 17g nb.

2021-03-22

Motion

Förslag:

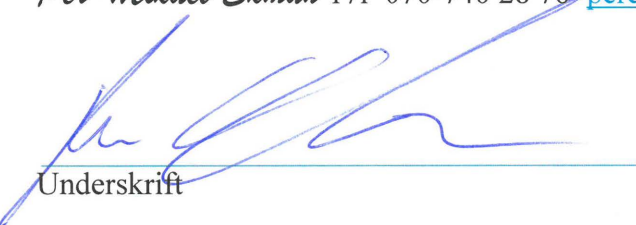
Att höja styrelsens arvoden från nuvarande 2,3 prisbasbelopp/år till 3 prisbasbelopp /år.

En fungerande styrelse är av yttersta vikt för en välskött bostadsrättsförening. Att finna både engagerade och kompetenta ledamöter och suppleanter är svårt idag. En bidragande faktor är ofta en kombination av, allt för låga arvoden samt en stor del ideellt arbete.

För att få engagerade och kompetenta ledamöter/suppleanter krävs en högre ersättning än nuvarande belopp.

Föreningens arvoden har legat stilla under flera år. Vår valberedning som har till uppgift att komma med förslag på arvoden till årsstämman, har inte lagt något förslag eller velat höja arvodena under de senaste åren.

Per-Mikael Ekman 17i 070-740 28 76 perekman@kth.se


Underskrift

2021-03-22

Motion

Förslag:

Att ge styrelsen i uppdrag att undersöka intresse hos medlemmarna för en eventuell försäljning av föreningens 54 garageplatser. En försäljning skulle ge föreningen stora intäkter (se förslag nedan), vilka sedan används för att betala av på föreningens omfattande skulder.

Förslag på pris per garageplats:

- ✓ 300 000:- x 54 = 16 200 000:-
- ✓ 400 000:- x 54 = 21 600 000:-

Eventuellt skulle de mindre garageplatserna ha ett lägre pris och de stora garageplatserna betinga ett högre pris.

Föreningen idag har stora skulder och höga månadsavgifter. Intäkterna från en eventuell försäljning skall oavkortat användas för att betala av på föreningens lån hos SBAB. Vid en eventuell försäljning så kan månadsavgifterna sänkas rejält.

Dock måste en hyra tas ut på varje garageplats för själva driften (el, städ osv.) av garaget. En rimlig garage-hyra per månad är 50:-

En annan positiv bieffekt är att värdet på lägenheterna stiger markant!

Per-Mikael Ekman 17i 070-740 28 76 perekman@kth.se



Underskrift

2021-03-22

Motion

Förslag:

Att ge styrelsen i uppdrag att se över Brf Kronans nuvarande, både kostnadskrävande och komplexa, avfallshanteringssystem.

Idag finns det 6 separata soprum, en vid varje entré. Varje soprum har separata kärl för tidningar, kartonger och hushållssopor. I vår miljöstuga på innergården finns kärl för batterier, brännbart, elektronik, glas, lysrör, metall, -plast och wellpappförpackningar. Miljöstugan har sedan byggnadsåret 2001 varit ett återkommande problem för brf, och trots påtryckningar från styrelsen har ingen direkt förbättring skett. Idag finns inget myndighetskrav på en brf att ha ett sådant avfalls-hanteringssystem som föreningen har idag, bortsett från hushållsavfall.

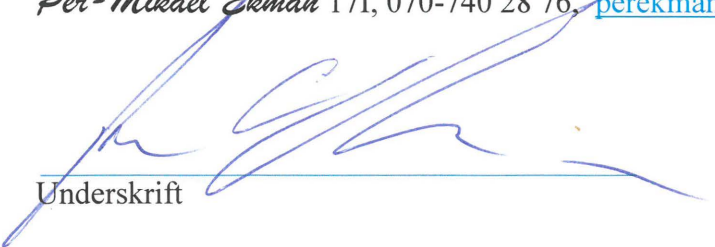
Kommunen har sedan flera år tillbaka ställt ut kärl vid Mellanbergsvägen där batterier, glas, metallförpackningar, pappersförpackningar, plastförpackningar och tidningar, kan lämnas. Återvinningscentraler finns även i Sättra, Östberga och Vantör där samtliga avfallskategorier hanteras.

Föreningen idag har stora skulder och höga månadsavgifter, kommunen erbjuder även den ett skattefinansierat system, varvid ovan nämnda service inte är ekonomiskt försvarbart. Miljöstugan har också använts för dumpning av skrymmande avfall, vilket kostar extra för brf:n.

Förslag 1: Avveckla kärl för tidningar och kartonger från våra soprum. Endast hushållssopor skall kunna slängas där. Avveckla kärlet för brännbart, elektronik och lysrör samt wellpap i miljöstugan. Medlemmarna erbjuds att utifrån monterade luckor på utsidan av miljöstugan kunna slänga glas-, plastförpackningar, tidningar och även matavfall (som föreningen inte erbjuder idag). Matavfallet blir till biogas i Henriksdals reningsverk som sedan driver våra innerstadsbussar, vilket är miljöriktigt. Ordningen i själva miljöstugan blir även den bättre då den kommer att vara låst!

Förslag 2: Stäng våra nuvarande soprum vid entréerna och lägg all avfallshantering till miljöstugan. I övrigt lika **förslag 1**. Vi eliminerar även trafiken med sopbilar på innergården samt den förstörelse som sop-hämtarna orsakar periodvis som ex trasiga lås, vattenrör & dörrar. En annan positiv bieffekt är att föreningen blir av med den avskryvade odör som emellanåt uppstår i våra trapphus. Utrymmet i våra nuvarande soprum kan nyttjas till något annat trevligt istället, här får fantasin ta över...Kanske "barnvagnsrum" eller "fräschare entréer" framöver? Vilket höjer trivselvärdet.

Per-Mikael Ekman 171, 070-740 28 76, perekman@kth.se



Underskrift

Motion

Förslag:

Föreslår en försäljning av föreningens övernattningslägenhet som ligger i souterräng-plan vid porten 17 I. Övernattningslägenhetens intäkter är små i förhållande till nytta. Bättre att föreningen betalar av på sina skulder som är omfattande idag.

Föreningen får även intäkt i form av månadsavgift som kommer att överstiga intäkterna idag för själva uthyrningen av övernattningslägenheten.

Förslaget är att övernattningslägenheten säljes i befintligt skick på öppna marknaden, och att intäkterna går till att betala av på bostadsrättsföreningens lån hos SBAB.

Dock måste fastighetens-tekniktablå först flyttas ut, dvs. fastighetsuret samt styrningar för ytterbelysning och trappbelysning samt tidsstyrningen av tvättmaskinerna. Tekniktablå är från byggnadsåret och behöver ändå ses över pga. ålder. Tekniktablå kan med fördel flyttas till El-rummet i 17 I och vissa, inaktuella styrningar kan tas bort.

Per-Mikael Ekman 17i 070-740 28 76 perekman@kth.se



Underskrift

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor