

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2014 och 2043.
- 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hejderidarens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar kråkängsparken.

Styrelsen

Gunnar Barrefors	Ordförande	
Lucas Bruhn	Ledamot	
Karl Axel Haraldsson	Ledamot	
Marcus Hedenberg	Ledamot	Ekonomiansvarig
Alice Kronström	Ledamot	
Bengt Ramne	Ledamot	
Erik Johan Söderlund	Ledamot	
Dan Sebastian Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erling Zetterman	Ordinarie Extern
Josefin Karlsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Annika Aarthun
Margita Nilsson Horal

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:26	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

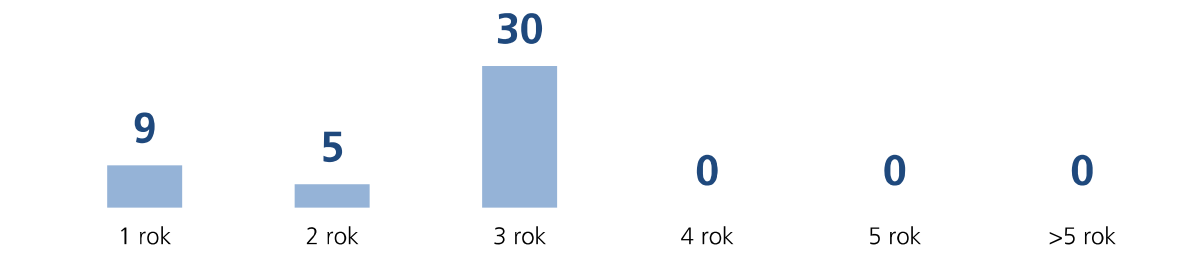
Fastigheten bebyggdes 1904 - 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 000 m², varav 2 845 m² utgör boyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gästlägenhet/samlingslokal
Cykelrum
Barnvagnsrum
Soprum
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll och ombyggnad av suterrängvåningen	2022	Tidigare lokalyta har omvandlats till bostadsyta under 2022. Bygglov godkänt 2021.
Byta fyra takfönster	2022	Byte av fyra takfönster mot Övredjupedalsgatan
Relining av stammen i 11C	2022	Relining av stammen i 11c, för att förstärka stammen i samband med de sex nya lägenheterna.
Den gamla VVC pumpen i värmecentralen byts ut	2021	Cirkulationspumpen för varmvatten (kranvatten) byts ut pga. hög ålder
Ett nytt modernt system för brandvarnare installerats i gemensamma utrymmen	2021	Tidigare system med seriekopplade brandvarnare fungerade inte bra då felaktiga larm störde och medförde att medlemmar inte reagerade på larmen.
Byte av fönster	2020	Byte av fönster (ca 100 st linoljemålade) mot gatan och mot Kråkängsparken
Takmålning och taksäkring	2020	Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket
Byggnation nya fönster östfasad	2020	2 lägenheter i 9D har byggt nya fönster på gavel åt öster
Nya balkonger	2020	8 st nya balkonger mot innergården
Injustering av värme	2018	
Trapphus 9D	2018 - 2019	Renovering och ommålning
Byte av termostater	2017	
Byte av radiatorventiler	2017	
Byte VS pump	2017	
Renovering av porten	2017	
OVK	2017	
Betonggolv i cykelkällaren	2016	
Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken	2016	
Målning ytterdörrar	2016	
Sockelbeslagning befintliga balkonger	2015 - 2016	Befintliga balkonger överst i respektive rad
Nya balkonger och altan	2015 - 2016	21 balkonger, 1 altan
Rivning av två trappnedgångar gården	2015	
Byte fönster mot gården och gavlar	2015 - 2016	94 fönster
Prognosstyrd värmereglering	2015	
Målning balkongdörrar	2015	10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades
Tätning av hålkäl mot husväggar	2014	
Dränering av mark mot gatan 11A/B	2013	
Avloppsstammar renoverades	2012	
Omputsning av fasad mot gatan 11 A/B	2008	
Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B	2008 - 2009	Klart i april 2009
Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B	2008	
Nya balkonger	2005 - 2006	28 balkonger
Ommålning av tak	2004	
Nytt gårdsbjälklag	2003 - 2004	
Källar-/Gårdsrenovering	2003 - 2005	
Omputsning av fasad	1999	1976, 1985 (11A, B, C, D gårdsfasad), 1997 (9A, B, C, D gårdsfasad), 1999 (9A och B gatufasad)
Omläggning av tak	1985	

Rörstambyte	1976
Elstambyte	1976

Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla fönster mot innegården	2023	Mindre underhåll i att måla fönster som flagnat i 11C och 11D (översta våningarna)
Spolning och filmning av stammar	2023	Spolning filmning av resterande trapphus (ej 11C, ej 11D 2:orna).
Täta trappan på gården	2023	Mindre underhåll av att täta trappan på gården.
Injustering av värmesystemet	2023	Injusteringen av värmesystemet kommer ske när omvandlingen av lokalytan till bostadsyta är klar och godkänd. Planeras vintern 2023.
Byte av fönster	2024	Byte av sju fönster mot ången, bottenvåning 11D
Byte av räcke vid trappan	2024	Byte av räcke vid trappan mot källargången (till höger om 9 D)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	Sköts i föreningens regi
Energioptimering	Kiona
Råttfälla i avloppsbrunn	Anticimex
Hämtning sorterat hushållsavfall	Stena Recycling
Hämtning av hushållens restavfall	Renova
Brandlarm	Interalarm

Hållbarhetsinformation

Styrelsen har utsett en hållbarhetsansvarig i föreningen. 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 gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

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

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

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 13 % kvinnor och 87 % 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.

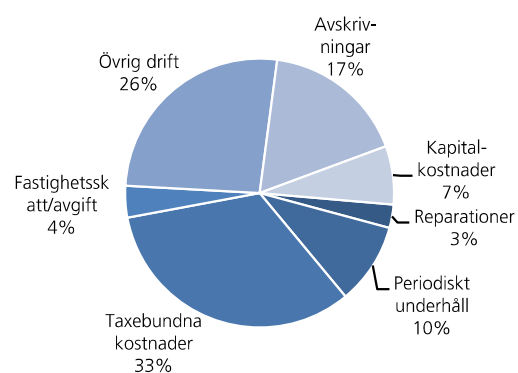
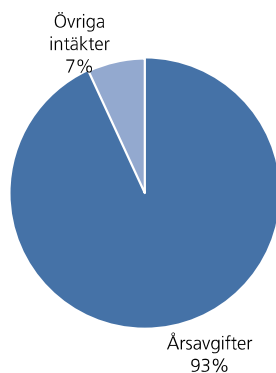
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Årsavgifterna hade varit oförändrade sedan 2014 fram till 2021, då avgiften höjdes med 4 % till följd av investeringen i tak- och fönsterprojektet som var en god investering i att bevara byggnadsvärdet och husets karaktär. Föreningen har under 2022 omvandlat lokalytan till bostadsyta och det har tillfört föreningen sex nya lägenheter. Projektet är i samband med upprättandet av förvaltningsberättelsen inte slutavräknat men slutbesiktningen är godkänd och inflytt pågår i januari 2023. Utfallet av slutavräkningen kommer föreningen att använda till att amortera på lånen samt att återinvestera delar av kapitalet i fastigheten enligt nuvarande underhållsplan. Föreningen har likt många andra föreningar märkt av de ökade elpriserna och stigande räntor under 2022. Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade vid ingången av 2023, däremot kommer styrelsen att följa utvecklingen och löpande stämma av utfall mot budget och prognoser.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 728 024	2 510 189
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 989 780	1 969 341
Finansiella intäkter	4 787	384
Minskning kortfristiga fordringar	0	45 513
Balkongfond	767	1 247
Kapitaltillskott	0	1 442 496
Ökning av kortfristiga skulder	70 421	0
	2 065 755	3 458 981
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 549 314	1 698 962
Finansiella kostnader	142 660	126 549
Ökning av materiella anläggningstillgångar	245 899	9 390
Ökning av kortfristiga fordringar	39 592	0
Minskning av långfristiga skulder	147 268	147 268
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 258 977
	2 124 733	4 241 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 669 046	1 728 024
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 978	-782 165

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fick under 2021 godkänt bygglov av byggnadsnämnden att omvandla lokalerna till bostadsyta. Arbetet med att omvandla lokalytan till bostadsyta påbörjades i slutet av 2021 och slutfördes 2022. De sex nya lägenheterna blev slutbesiktigade i december 2022 och inflyttning påbörjas i januari 2023. I samband med lägenhetsprojektet så valde föreningen att utföra en reling av stammen som går från vinden ner till de nya lägenheterna i trapphuset 11C, arbetet utfördes utan några problem i början av 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	646	612	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	169
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 083	5 135	5 186	2 778
Elkostnad/m ² totalyta	30	17	13	19
Värmekostnad/m ² totalyta	128	140	117	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	42	32	31
Soliditet (%)	14	14	6	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	-206	-6 891	-104
Nettoomsättning (tkr)	1 978	1 943	1 852	1 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m² bostäder och 155 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	2 823 184	0	0	2 823 184
Upplåtelseavgifter	1 287 041	0	0	1 287 041
Kapitaltillskott	6 928 050	0	0	6 928 050
Fond för yttre underhåll	398 125	375 000	-351 875	375 000
Balkongfond	138 209	767	0	137 442
S:a bundet eget kapital	11 574 609	375 767	-351 875	11 550 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 149 579	-375 000	145 755	-8 920 333
Årets resultat	-51 749	-51 749	206 120	-206 120
S:a fritt eget kapital	-9 201 328	-426 749	351 875	-9 126 454
S:a eget kapital	2 373 282	-50 982	0	2 424 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 774 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 000
summa balanserat resultat	-9 201 327

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	200 415
att i ny räkning överförs	-9 000 912

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 977 667	1 943 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 113	26 180
Summa rörelseintäkter		1 989 780	1 969 341

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 255 337	-1 420 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 417	-133 329
Personalkostnader	Not 6	-144 561	-144 733
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-354 342	-350 335
Summa rörelsekostnader		-1 903 656	-2 049 296

RÖRELSERESULTAT**86 124** **-79 955****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 787	384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 660	-126 549
Summa finansiella poster		-137 873	-126 165

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-51 749** **-206 120****ÅRETS RESULTAT****-51 749** **-206 120**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	15 268 878	15 623 220
Pågående byggnation	Not 9	245 899	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 514 778	15 623 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 518 778	15 627 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 740	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 607 647	1 718 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 649	0
Summa kortfristiga fordringar		1 674 036	1 718 926
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		70 590	45 077
SBC klientmedel i SHB		0	10
Summa kassa och bank		70 590	45 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 744 627	1 764 013
SUMMA TILLGÅNGAR		17 263 404	17 391 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 110 225	4 110 225
Kapitaltillskott		6 928 050	6 928 050
Fond för yttre underhåll	Not 14	398 125	375 000
Balkongfond		138 209	137 442
Summa bundet eget kapital		11 574 609	11 550 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 149 579	-8 920 333
Årets resultat		-51 749	-206 120
Summa fritt eget kapital		-9 201 328	-9 126 454
SUMMA EGET KAPITAL		2 373 282	2 424 263
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 000 000	10 524 858
Summa långfristiga skulder		4 000 000	10 524 858
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 460 783	4 083 193
Leverantörsskulder		102 575	55 612
Skatteskulder		7 163	4 003
Övriga skulder		1 071	2 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	318 531	296 689
Summa kortfristiga skulder		10 890 123	4 442 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 263 404	17 391 233

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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	77 år	77 år
Miljöförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	60-77 år	60-77 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 852 631	1 836 531
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Hysesrabatt	-647	0
Överlåtelse/pantsättning	12 075	0
Gästlägenhet	26 500	19 500
Öresutjämning	-12	10
	1 977 667	1 943 161

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	12 113	26 180
	12 113	26 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 750
	Snöröjning/sandning	1 551	2 625
	Städning enligt beställning	0	3 225
	Gemensamma utrymmen	4 055	4 438
	Gård	3 705	5 871
	Serviceavtal	44 265	38 069
	Förbrukningsmateriel	11 749	10 495
	Brandskydd	399	23 480
		65 724	97 953
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	720
	Tvättstuga	20 687	6 638
	Entré/trapphus	1 200	0
	Lås	2 660	1 044
	VVS	24 324	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 082
	Ventilation	0	5 500
	Elinstallationer	7 155	0
		56 026	32 984
	Periodiskt underhåll		
	VVS	174 527	0
	Fönster	25 888	351 875
		200 415	351 875
	Taxebundna kostnader		
	El	90 017	50 046
	Värme	383 974	419 819
	Vatten	108 307	103 132
	Sophämtning/renhållning	95 893	91 070
		678 191	664 067
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 210	38 145
	Samfällighetsavgift	33 674	44 982
	Kabel-TV	22 403	29 228
	Bredband	93 988	87 120
		177 275	199 475
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 706	74 546
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 255 337	1 420 899
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	9 312	3 199
	Juridiska åtgärder	31 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	5 250
	Föreningskostnader	450	1 381
	Fritids- och trivselkostnader	6 747	6 660
	Studieverksamhet	0	313
	Förvaltningsarvode	69 513	70 570
	Administration	19 672	7 380
	Konsultarvode	0	32 507
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 070
		149 417	133 329

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 000	84 000
	Löner	35 591	35 591
	Sociala kostnader	24 970	25 142
		144 561	144 733
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	103 689	103 689
	Förbättringar	250 653	246 646
		354 342	350 335
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 967 721	21 525 225
	Nyanskaffningar	0	1 442 496
	Utgående anskaffningsvärde	22 967 721	22 967 721
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 344 501	-6 994 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-354 342	-350 335
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 698 842	-7 344 501
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 268 878	15 623 220
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 030 000	2 030 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 329 000	30 329 000
	Taxeringsvärde mark	49 706 000	49 706 000
		80 035 000	80 035 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	1 035 000	1 035 000
		80 035 000	80 035 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	245 899	0
		245 899	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 299	252 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 299	252 299
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 299	-252 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-252 299	-252 299
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	4 000	4 000
		4 000	4 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	9 192	9 180
	Klientmedel hos SBC	543 727	632 557
	Fordringar	0	26 809
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 380
		1 607 647	1 718 926
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	13 605	0
	Kabel-TV	8 224	0
	Samfällighetsavgift	8 820	0
		30 649	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	375 000	743 534
	Reservering enligt stadgar	375 000	375 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-351 875	-743 534
	Vid årets slut	398 125	375 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,550 %	700 300	719 100	2023-03-09
Handelsbanken	3,550 %	370 185	385 917	2023-03-09
Handelsbanken	1,140 %	2 033 094	2 086 594	2023-06-30
Handelsbanken	3,050 %	843 804	865 440	2023-01-09
Handelsbanken	2,950 %	2 000 000	2 000 000	2023-01-27
Handelsbanken	0,830 %	4 000 000	4 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,670 %	1 513 400	1 551 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,580 %	3 000 000	3 000 000	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 460 783	14 608 051	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 460 783	-4 083 193	
		4 000 000	10 524 858	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 724 443 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 775 000	14 775 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
Ränta	33 568	20 773
Avgifter och hyror	179 827	168 258
El	0	2 522
	318 531	296 689

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i januari 2023 utfört filmning och spoling av föreningens stammar, arbetet utfördes i januari 2023 utan några anmärkningar. Slutavräkningen för projektet att omvandla lokalytan till bostadsyta kommer att slutföras i början av 2023 och utfallet av slutavräkningen kommer föreningen att använda till att amortera på lånen samt att återinvestera delar av kapitalet i fastigheten enligt nuvarande underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Gunnar Barrefors
Ordförande

Lucas Bruhn
Ledamot

Karl Axel Haraldsson
Ledamot

Marcus Hedenberg
Ledamot

Alice Kronström
Ledamot

Bengt Ramne
Ledamot

Erik Johan Söderlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erling Zetterman
Extern revisor

Josefin Karlsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman år 2023 i Bostadsrättsföreningen Kråkängen
Org nr 716408-7723

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2021. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med föreliggande stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar det ekonomiska resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022

Göteborg den 15 maj 2023

Erling Zetterman
Extern revisor

Josefin Karlsson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 913 950	1 852 631	1 836 000
Bredbandsintäkter	99 372	87 120	87 000
Hysesrabatt	0	-647	0
Överlåtelse/pantsättning	9 000	12 075	0
Gästlägenhet	24 000	26 500	22 500
Öresutjämning	0	-12	0
Övriga intäkter	41 000	12 113	10 000
	2 087 322	1 989 780	1 955 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-1 551	-3 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 650
Sotning	-25 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 055	-6 500
Gård	-6 000	-3 705	-6 000
Serviceavtal	-46 100	-44 265	-42 800
Förbrukningsmateriel	-15 000	-11 749	-11 000
Brandskydd	-6 000	-399	0
	-103 100	-65 724	-70 950
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-20 000
Tvättstuga	-20 000	-20 687	-7 500
Entré/trapphus	0	-1 200	-5 000
Lås	0	-2 660	0
VVS	0	-24 324	-7 500
Elinstallationer	-10 000	-7 155	-7 500
Tak	0	0	-5 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-15 000
	-40 000	-56 026	-67 500
Periodiskt underhåll			
VVS	-63 000	-174 527	0
Värmeanläggning	-112 500	0	0
Fönster	0	-25 888	-50 000
	-175 500	-200 415	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-90 017	-50 000
Värme	-465 000	-383 974	-400 000
Vatten	-115 000	-108 307	-95 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-95 893	-90 000
	-760 000	-678 191	-635 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-27 210	-39 000
Samfällighetsavgift	-35 600	-33 674	-35 000
Kabel-TV	-30 000	-22 403	-30 000
Bredband	-101 372	-93 988	-89 000
	-216 972	-177 275	-193 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-77 706	-73 226
	-78 000	-77 706	-73 226

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 500	-9 312	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-31 313	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 250	-6 250	-5 500
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-6 747	-5 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-69 513	-76 000
Administration	-10 750	-19 672	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 160	-6 200
	-109 700	-149 417	-107 700
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-36 000	-35 591	-36 000
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-80 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-24 970	-24 986
	-145 000	-144 561	-142 986
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 000	-103 689	-104 000
Förbättringar	-251 000	-250 653	-227 000
	-355 000	-354 342	-331 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 983 272	-1 903 656	-1 671 362
RÖRELSERESULTAT	104 050	86 124	284 138
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	4 728	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	60	47	24
Skatteränta ej skattepliktig	0	12	0
Låneräntor	-200 000	-142 593	-126 000
Övriga räntekostnader	0	-67	0
	-197 940	-137 873	-124 476
RESULTAT	-93 890	-51 749	159 662

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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