



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kråkbjörken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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

Robert Bobby Eriksson	Ordförande
Andreas Andersson	Ledamot
Emelie Ida Caroline Backman	Ledamot
Jonas Åke Jarl	Ledamot
My Elisabet Olsson	Ledamot

Anna Fredrika Hall	Suppleant
Carl Peter Valentin Sjöbeck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
----------------------	------------------	------------------------

### Valberedning

Jon Backman  
Emma Bengtsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRÅKAN 43	2015	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

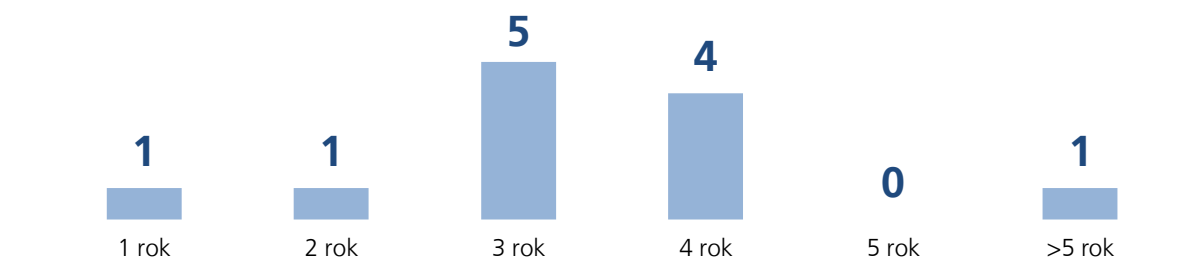
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 534 m<sup>2</sup>, varav 1 221 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 313 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	180 m <sup>2</sup>	2021-08-01
Guldaffär	30 m <sup>2</sup>	2020-05-31
Växlingskontor	78 m <sup>2</sup>	2022-01-31
Frisörsalong	25 m <sup>2</sup>	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare i tvättstuga	2019	Bytt ut gammal torktumlare mot ny. Relining av skadad samlingsledning spillvatten.
Relining samlingsledning spillvatten	2019	
Markarbete gård	2018	Omsättning plattor gård, lagning brusten dagvattenledning, nya brunnar
Värmeinstallationer	2018	Sett över värmesystem, satt in termostater och bytt ventil på samtliga element.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsåtgärder och uppfräschning i källare	2020	Komplettering av bjälklag med gipsskivor i källartak.
Byta dörrar mellan trapphus/vind till EI60-dörrar (brandskydd)	2020	
Uppräsning/åtgärder i pigtrappor till källare	2020	Nytt ytskikt pigtrappor mellan markplan och källarplan, återställa ledstång i en pigtrappa mellan markplan och källarplan.
Översyn ventilation	2020	Genomgång/kontroll av befintligt självdragssystem, OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Komplettering med ljudisolerande ventiler mot gatusidan och öppning av befintliga ventiler mot gårdssidan. Även se över ventilationen i källaren.
Målning trapphusfönster och trädörrar mot gården	2020	
Nya stigarledningar och ny elservis.	2021	
Underhåll skorstenar	2022	Fogning och inklädnad skorstenar med plåt.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

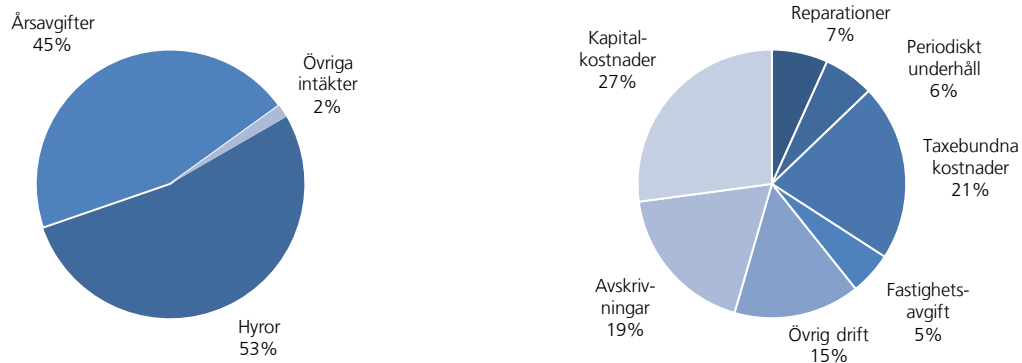
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	Hiss i Skåne AB
Fastighetsskötsel, snöröjning	Hagtorn Fastighetsservice AB
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>804 229</b>	<b>619 552</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 398 752	1 345 090
Finansiella intäkter	0	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	185 217
Ökning av kortfristiga skulder	0	156 669
	<b>1 398 752</b>	<b>1 687 030</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	631 687	1 088 689
Finansiella kostnader	313 811	267 415
Ökning av kortfristiga fordringar	23 521	0
Minskning av långfristiga skulder	195 000	146 250
Minskning av kortfristiga skulder	37 037	0
	<b>1 201 056</b>	<b>1 502 353</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 001 924</b>	<b>804 229</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>197 696</b>	<b>184 676</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av skadad horisontell spillvattenledning mellan nedstigningsbrunn och köksstam 2. Denna samlingsledning ingick inte i den entreprenad som genomfördes 2017.

Föreningen har köpt in en ny torktumlare till den gemensamma tvättstugan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st  
Tillkommande medlemmar: 0 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	519	509	489	469
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 628	1 547	1 557	1 607
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 665	15 825	15 944	16 067
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	24	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	123	98	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	23	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	205	174	295	295
Soliditet (%)	40	39	40	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	240	-224	-5 865	-202
Nettoomsättning (tkr)	1 378	1 336	1 310	1 309

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 221 m<sup>2</sup> bostäder och 313 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 764 000	0	0	18 764 000
Upplåtelseavgifter	431 000	0	0	431 000
Fond för yttre underhåll	150 000	150 000	-411 628	411 628
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 345 000</b>	<b>150 000</b>	<b>-411 628</b>	<b>19 606 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 488 133	-150 000	187 609	-6 525 742
Årets resultat	233 047	233 047	224 019	-224 019
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 255 086</b>	<b>83 047</b>	<b>411 628</b>	<b>-6 749 761</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 089 914</b>	<b>233 047</b>	<b>0</b>	<b>12 856 867</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	233 047
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 338 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-150 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 255 087</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

70 839

**-6 184 248**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 378 357	1 335 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 394	9 172
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 398 752</b>	<b>1 345 090</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-546 916	-987 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 022	-70 934
Personalkostnader	Not 6	-29 896	-29 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-213 059	-213 059
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-851 894</b>	<b>-1 301 748</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>546 858</b>	<b>43 342</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 811	-267 415
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 811</b>	<b>-267 360</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>233 047</b>	<b>-224 019</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>233 047</b>	<b>-224 019</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	31 612 400
		31 825 460
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>31 612 400</b>	<b>31 825 460</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31 612 400</b>	<b>31 825 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 541	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 068 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	9 493
		8 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 082 761</b>	<b>861 544</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 082 761</b>	<b>861 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 695 161</b>	<b>32 687 003</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 195 000	19 195 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	150 000	411 628
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 345 000</b>	<b>19 606 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 488 133	-6 525 742
Årets resultat		233 047	-224 019
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 255 086</b>	<b>-6 749 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 089 914</b>	<b>12 856 867</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	19 158 750	19 353 750
Leverantörsskulder		28 900	107 724
Skatteskulder		112 468	105 884
Övriga skulder		86 746	96 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	211 235	166 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 605 247</b>	<b>19 830 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 695 161</b>	<b>32 687 003</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	634 169	622 441
Hyror bostäder	147 613	136 790
Hyror lokaler momspliktiga	399 018	376 935
Hyror lokaler	195 514	191 827
Kabel-TV intäkter	2 040	2 040
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 852
Öresutjämning	4	33
	<b>1 378 357</b>	<b>1 335 918</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 540	0
Återbäring försäkringsbolag	0	672
Övriga intäkter	15 854	8 500
	<b>20 394</b>	<b>9 172</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 807	49 067
	Fastighetsskötsel beställning	1 362	9 561
	Snöröjning/sandning	0	2 887
	Sotning	2 126	0
	Hissbesiktning	1 778	1 717
	Myndighetstillsyn	14 094	0
	Gård	1 035	3 209
	Serviceavtal	5 673	8 995
	Förbrukningsmateriel	5 703	24 988
	Fordon	0	243
		<b>73 577</b>	<b>100 667</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	2 296	0
	Tvättstuga	3 430	6 010
	Källare	0	8 240
	VVS	66 065	1 871
	Värmeanläggning/undercentral	3 076	0
	Elinstallationer	0	7 962
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 965
	Hiss	1 030	6 222
	Fasad	2 419	0
		<b>78 316</b>	<b>34 270</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	275 070
	VVS	30 293	9 823
	Värmeanläggning	40 546	0
	Fasad	0	188 397
		<b>70 839</b>	<b>473 290</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 043	35 093
	Värme	151 932	188 474
	Vatten	34 455	32 648
	Sophämtning/renhållning	27 011	25 033
	Grovsopor	0	28 539
		<b>247 441</b>	<b>309 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	8 946	8 657
	Kabel-TV	8 404	8 111
		<b>17 350</b>	<b>16 768</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>59 394</b>	<b>53 074</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>546 916</b>	<b>987 855</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	1 532
	Inkassering avgift/hyra	850	2 683
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	11 753	15 994
	Föreningskostnader	394	376
	Fritids- och trivselkostnader	1 796	136
	Förvaltningsarvode	41 533	40 266
	Administration	1 200	1 162
	Konsultarvode	0	4 672
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		<b>62 022</b>	<b>70 934</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 750	22 750
	Sociala kostnader	7 146	7 150
		<b>28 896</b>	<b>29 900</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	213 059	213 059
		<b>213 059</b>	<b>213 059</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 571 167	32 571 167
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 571 167</b>	<b>32 571 167</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-745 707	-532 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 059	-213 059
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-958 767</b>	<b>-745 707</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 612 400</b>	<b>31 825 460</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 265 238	11 265 238
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 737 000	12 203 000
	Taxeringsvärde mark	12 150 000	8 100 000
		<b>26 887 000</b>	<b>20 303 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	22 600 000	16 600 000
	Lokaler	4 287 000	3 703 000
		<b>26 887 000</b>	<b>20 303 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		66 802	48 368	
	Klientmedel hos SBC		1 001 924	804 229	
			<b>1 068 726</b>	<b>852 597</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Försäkring		9 493	8 946	
			<b>9 493</b>	<b>8 946</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		411 628	4 461 628	
	Reservering enligt stadgar		150 000	150 000	
	Reservering enligt ekonomisk plan		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-411 628	-4 200 000	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>150 000</b>	<b>411 628</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,210 %	9 579 375	9 676 875	Rörligt
	Swedbank	1,210 %	9 579 375	9 676 875	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 158 750</b>	<b>19 353 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 158 750	-19 353 750	
			<b>0</b>	<b>0</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 183 750 kr.				
<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000	
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Arvoden		45 500	22 750	
	Sociala avgifter		14 296	7 150	
	Ränta		56 368	41 702	
	Avgifter och hyror		102 219	94 602	
			<b>218 383</b>	<b>166 204</b>	

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen har planerat att återställa ytskikt i pigtrapporna mellan markplan och källarplan samt komplettera med ny ledstång mellan markplan och källarplan i en av dem under år 2020. Komplettering av källarbjälklaget ska även ske med gipsskivor då putsen i taket i källaren har släppt på vissa ställen.

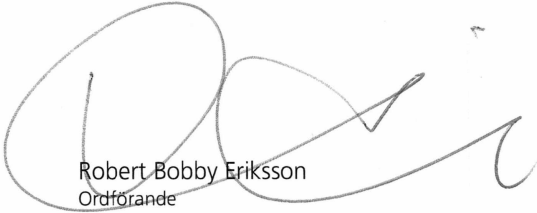


---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 17 / 5 2020



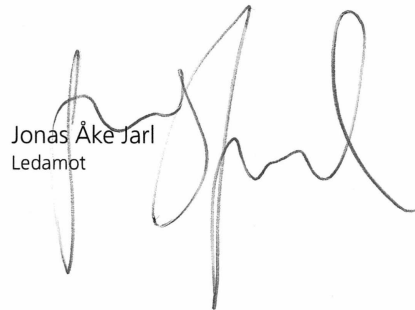
Robert Bobby Eriksson  
Ordförande



Andreas Andersson  
Ledamot



Emelie Ida Caroline Backman  
Ledamot



Jonas Åke Jarl  
Ledamot



My Elisabet Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Liselotte Herrlander  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kråkbjörken, org.nr. 769605-9455

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kråkbjörken för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

h

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kråkbjörken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19/5 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	634 000	634 169	634 200
Hyror bostäder	147 000	147 613	147 600
Hyror lokaler momspliktiga	399 000	399 018	390 300
Hyror lokaler	195 000	195 514	191 800
Kabel-TV intäkter	2 000	2 040	2 000
Öresutjämning	0	4	0
Fakturerade kostnader	0	4 540	0
Övriga intäkter	0	15 854	3 600
	<b>1 377 000</b>	<b>1 398 752</b>	<b>1 369 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-52 000	-41 807	-55 000
Fastighetskötsel beställning	-18 000	-1 362	-23 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Sotning	0	-2 126	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 778	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-14 094	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-4 000	-1 035	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-5 673	-9 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-5 703	-4 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-3 000
	<b>-105 000</b>	<b>-73 577</b>	<b>-106 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-43 000	0	-61 000
Lokaler	0	-2 296	0
Tvättstuga	0	-3 430	0
VVS	0	-66 065	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 076	0
Hiss	0	-1 030	0
Fasad	0	-2 419	0
	<b>-43 000</b>	<b>-78 316</b>	<b>-61 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-360 000	0	-60 000
VVS	-30 000	-30 293	-30 000
Värmeanläggning	0	-40 546	0
	<b>-390 000</b>	<b>-70 839</b>	<b>-90 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-37 000	-34 043	-38 000
Värme	-197 000	-151 932	-157 000
Vatten	-33 000	-34 455	-36 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-27 011	-41 000
Grovsopor	-30 000	0	-10 000
	<b>-324 000</b>	<b>-247 441</b>	<b>-282 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-10 000	-8 946	-9 000
Kabel-TV	-9 000	-8 404	-9 000
	<b>-19 000</b>	<b>-17 350</b>	<b>-18 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 405	-59 394	-54 000
	<b>-59 405</b>	<b>-59 394</b>	<b>-54 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-306	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-11 753	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-394	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 796	-1 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-41 533	-41 000
Administration	-2 000	-1 200	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-4 000
	<b>-71 000</b>	<b>-62 022</b>	<b>-67 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-24 000	-22 750	-23 250
Arbetsgivaravgifter	0	2	0
	<b>-24 000</b>	<b>-22 748</b>	<b>-23 250</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-214 000	-213 059	-214 000
	<b>-214 000</b>	<b>-213 059</b>	<b>-214 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 249 405</b>	<b>-844 746</b>	<b>-915 250</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>127 595</b>	<b>554 006</b>	<b>454 250</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-294 000	-313 756	-293 000
Räntekostnader skattekonto	0	-55	0
	<b>-294 000</b>	<b>-313 811</b>	<b>-293 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-166 405</b>	<b>240 195</b>	<b>161 250</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)