



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kråkberget

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2002-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Frumerie	Ordförande
Leif Gunnar Holmgren	Sekreterare
Eric Carl Peter Kristiansson	Kassör

Henrik Anders Svensson	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Malte Wadman	Ordinarie Intern	
Catarina Wass	Suppleant Intern	-

Valberedning

Ingvar Hjort	
Tommy Sandquist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OLIVEDAL 15:4	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.

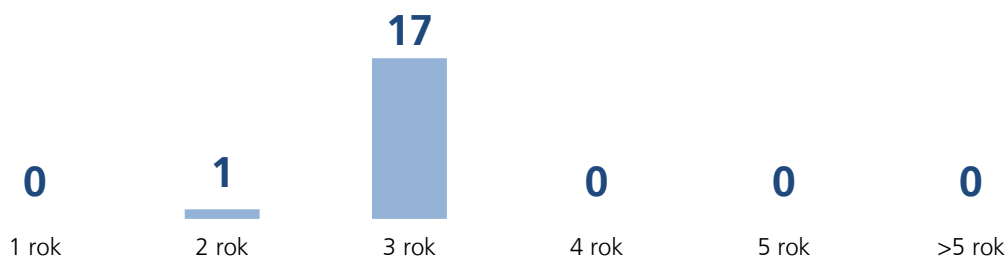
Värdeåret är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 866 m², varav 1 572 m² utgör lägenhetsyta och 294 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Klädaffär	117 m ²	36 mån
Lager	60 m ²	36 mån
Föreningsverksamhet	117 m ²	36 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga Hobbyrum Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhet	2017	Röklucka automatiserad, Installerat nödvändig nödutgång i affärslokalen
Lås-och Porttelefonsystem	2017	Yttre skalskyddet installerat, Utbyte av kritiska dörrar inre skalskyddet
Byte av fläktar och översyn av ventilationssystem. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2017 - 2018	
Utredning över ljud från tekniska installationer på bakgården	2017	Uppfyllt krav från miljöförvaltningen Göteborg
Byte av fjärrvärmecentral	2016	Primärsidan
Nedgradering vattenmätare	2016	10m ³ > 2 x 2,5m ³
Brandsäkerhet	2016	Automatisk branddörr, Sprinkler i soprum
Takmålning Nordhemsgatan	2014	
Takmålning Linnégatan	2014	
Målning av gårdsfasad Nordhemsgatan	2014	
Målning av gårdsfasad Linnégatan	2014	
Fiberinstallation	2010	Bredband & TV
Uppfräschning av innergård, hobbyrum, entréer L29 & N50	2010	
Nya ekportar L29 & N50	2010	
Terrassdörrar Linnégatan 29	2010	2st bottenvåningen mot innergården
Balkongbygge Nordhemsgatan 50	2009 - 2010	6st mot gatan och 2st mot innergården
Armaturer och sensorer trapphus	2009	
Trapphus L 29, N 50	2009	Storrenovering, dörrbyte, målning, elarbete
Fasad N 50	2009 - 2010	Genomfört
Radonmätning	2008	Genomförd
Fasad L 29	2008 - 2009	Genomfört
Hiss	2008	Totalrenovering
Tvättstuga	2008	Avloppsarbete
Fuktskada	2008	PG väst samt tätning av fasad N 50
Energideklaration	2008	Genomförd
Nya termostater	2007	
Ny värmepump	2007	
Reparation tak-läckage	2007	
Monterat rensluckor stuprör	2007	
Målat soprum	2007	
Tvättstuga	2005	Utbyte av maskinpark.
Takunderhåll	2005	Ommålning och blästring, snörasskydd
Badrum	2004 - 2005	Nya tät- och ytskikt i 17 av 18 lgh. Lgh 1 planeras åtgärdas 2006.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nyinstallation hiss	1982	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	Bra status enl tekn besiktning 2003. Renoveras om 10-15 år. Gjort 2009 respektive 2010 mot gatan på bägge adresser.
Renovering av balkonger	1982	
Nytt gårdsbjälklag	1982	
Omläggning av tak	1982	Blästring och målning utfört sommaren 2005.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av låssystem; fortsättning	2017-2019	Ej lägenheter
Energideklaration	2019	
Relining av avloppsrör	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetskötsel	Bo & Son

Föreningens ekonomi

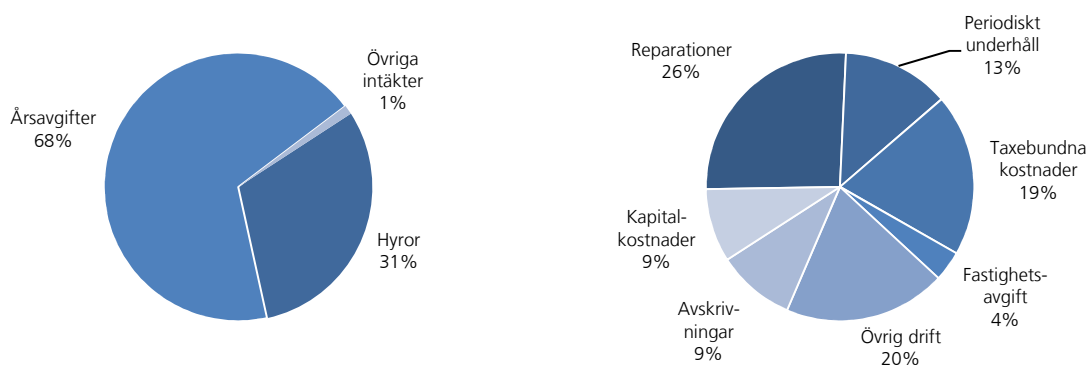
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 480 592	782 851
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 479 705	1 822 551
Finansiella intäkter	0	102
Minskning kortfristiga fordringar	2 740	11 470
Kapitaltillskott	0	150 000
Ökning av kortfristiga skulder	222 851	88 757
	1 705 296	2 072 880
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 261 213	898 642
Finansiella kostnader	135 477	200 428
Ökning av materiella anläggningstillgångar	66 144	131 625
Minskning av långfristiga skulder	190 754	144 444
	1 653 588	1 375 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 532 301	1 480 592
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	51 708	697 741

*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 1 337 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

Godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Nya stadgar har antagits för föreningen på grund av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft den 1 juli 2016. Alla frånluftsfläktar på fastighetens tak utbyttas (2 på L29 och 2 på N50) samtidigt som modernt system för fläktstyrning har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	757	757	746
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 546	1 441	1 365	1 364
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 678	6 799	6 891	6 983
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	101	95	106	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	37	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	107	165	213
Soliditet (%)	66	66	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	579	286	105
Nettoomsättning (tkr)	1 474	1 634	1 605	1 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 572 m² bostäder och 294 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	18 855 815	0	0	18 855 815
Upplåtelseavgifter	2 674 833	0	0	2 674 833
Ack kostnad för nyupplåtelse	-50 000	0	0	-50 000
Kapitaltillskott	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	980 635	267 700	-25 792	738 727
S:a bundet eget kapital	22 611 283	267 700	-25 792	22 369 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 443 395	-267 700	605 070	-1 780 765
Årets resultat	-63 121	-63 121	-579 278	579 278
S:a ansamlad förlust	-1 506 515	-330 821	25 792	-1 201 487
S:a eget kapital	21 104 768	-63 121	0	21 167 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 121
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 175 695
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-267 700</u>
summa balanserat resultat	-1 506 516

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>199 684</u>
att i ny räkning överförs	-1 306 832

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 474 422	1 634 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 283	188 257
Summa rörelseintäkter		1 479 705	1 822 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 852	-581 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 293	-261 207
Personalkostnader	Not 6	-67 068	-56 433
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 136	-144 305
Summa rörelsekostnader		-1 407 349	-1 042 947
RÖRELSERESULTAT		72 356	779 604
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 477	-200 428
Summa finansiella poster		-135 477	-200 326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 121	579 278
ÅRETS RESULTAT		-63 121	579 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 464 922	30 544 914
Pågående byggnation	Not 9	131 625	131 625
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 596 547	30 676 539
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 599 347	30 679 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 532 598	1 483 630
Summa kortfristiga fordringar		1 532 599	1 483 630
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 832	1 832
Summa kassa och bank		1 832	1 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 534 431	1 485 462
SUMMA TILLGÅNGAR		32 133 778	32 164 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 480 648	21 480 648
Kapitaltillskott		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	980 635	738 727
Summa bundet eget kapital		22 611 283	22 369 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 443 395	-1 780 765
Årets resultat		-63 121	579 278
Summa fritt eget kapital		-1 506 515	-1 201 487
SUMMA EGET KAPITAL		21 104 768	21 167 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 500 308	8 582 340
Summa långfristiga skulder		7 500 308	8 582 340
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 996 836	2 105 558
Leverantörsskulder		322 457	94 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 409	214 284
Summa kortfristiga skulder		3 528 702	2 414 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 133 778	32 164 801

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	333 år	333 år
Standardförbättringar	Fullt avskrivet	10 år
Fastighetsförbättringar	30-333 år	30-333 år
Balkonger	67 år	67 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 008 646	1 189 694
Hyror lokaler	454 498	423 516
Hysesrabatt	-18 554	-5 301
Värmeintäkter	29 822	26 385
Öresutjämning	10	0
	1 474 422	1 634 294

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	179 422
Återbäring försäkringsbolag	5 283	8 595
Övriga intäkter	0	240
	5 283	188 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 805	0
	Fastighetsskötsel beställning	22 009	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 128
	Snöröjning/sandning	5 940	5 054
	Städning entreprenad	31 188	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 244	17 142
	Hissbesiktning	1 771	1 541
	Myndighetstillsyn	0	4 608
	Gård	600	279
	Serviceavtal	1 250	4 577
	Förbrukningsmateriel	2 159	5 087
	Brandskydd	2 481	21 500
		112 446	61 916
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	830
	Entré/trapphus	0	44 500
	Lås	14 137	1 204
	VVS	25 387	10 016
	Värmeanläggning/undercentral	33 990	0
	Ventilation	0	25 000
	Elinstallationer	1 429	395
	Bredband	7 813	0
	Hiss	3 850	0
	Fasad	0	4 773
	Vattenskada	313 821	0
		400 427	86 718
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	33 625	0
	Gemensamma utrymmen	37 439	17 860
	Lås	1 500	7 932
	Stambyte	17 238	0
	Ventilation	109 882	0
		199 684	25 792
	Taxebundna kostnader		
	El	28 798	28 457
	Värme	188 312	177 088
	Vatten	46 937	38 125
	Sophämtning/renhållning	38 355	35 483
		302 402	279 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 271	35 591
	Kabel-TV	16 920	33 736
	Bredband	2 976	1 765
		57 167	71 092
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 726	56 330
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 128 852	581 001

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	1 839
	Tele- och datakommunikation	1 297	1 376
	Juridiska åtgärder	0	3 238
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	5 888	14 831
	Förvaltningsarvode	38 202	177 318
	Administration	3 276	2 871
	Korttidsinventarier	8 127	0
	Konsultarvode	2 344	55 435
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 390	4 300
		65 293	261 207

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 230	42 987
	Sociala kostnader	13 838	13 446
		67 068	56 433

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	64 646	64 646
	Förbättringar	81 491	79 659
		146 136	144 305

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 066 996	32 066 996
	Nyanskaffningar	66 144	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 133 140	32 066 996
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 522 082	-1 377 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-146 136	-144 305
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 668 218	-1 522 082
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 464 922	30 544 914
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 287 124	7 287 124
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 810 000	18 810 000
	Taxeringsvärde mark	27 056 000	27 056 000
		45 866 000	45 866 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	42 600 000
	Lokaler	3 266 000	3 266 000
		45 866 000	45 866 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	131 625	131 625
		131 625	131 625

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 934	106 934
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 934	106 934
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-106 934	-106 934
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-106 934	-106 934
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 799	1 799
	Skattefordran	331	727
	Klientmedel hos SBC	1 530 468	1 478 760
	Fordringar	0	2 344
		1 532 598	1 483 630

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	738 727	487 695
	Reservering enligt stadgar	267 700	267 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 792	-16 668
	Vid årets slut	980 635	738 727

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	83 346	2018-09-30
	Nordea	1,000 %	3 022 000	3 022 000	2020-08-12
	Handelsbanken	1,190 %	1 770 360	1 877 768	2022-03-30
	Nordea	1,000 %	2 852 392	2 852 392	2019-02-13
	Nordea	1,300 %	2 852 392	2 852 392	2021-02-10
	Summa skulder till kreditinstitut		10 497 144	10 687 898	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 996 836	-2 105 558	
			7 500 308	8 582 340	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 774 924 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 774 000	16 774 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	40 208	40 208
	Sociala avgifter	12 633	13 255
	Ränta	8 741	8 840
	Avgifter och hyror	147 827	150 002
	Revisorsarvode	0	1 979
		209 409	214 284

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras arbete inför åtgärder på avloppsrör (t.ex. relining) påbörjas samt en energideklaration görs.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7/3 2019



Erik Frumerie
Ordförande




Leif Gunnar Holmgren
Sekreterare



Eric Carl Peter Kristiansson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2019



Malte Wadman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsförening Kråkberget i Göteborg Organisationsnummer 769608-3596

Undertecknad är vald internrevisor i Kråkbergets bostadsrättsförening att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. För räkenskapsåret, 2018.01.01 – 2018.12.31, avger jag efter slutförd revision följande berättelse.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi, samt även underhållsplan för år 2013-2042.

Revision av skötseln av klientmedel som för Brf kråkberget räkning är gjord av SBC är genomförd av advokatfirman Vinge KB. Dom har i sin granskning inte funnit något som inte överensstämmer med lagen (1944:181) om redovisningsmedel ("RL").

Styrelsen har skött sina åliggande på ett föredömligt sätt särskilt med tanke på de två stora vattenläckor som uppkommit under året. Då anledning till anmärkning ej föreligger beträffande redovisningshandlingar för året, bokföringen, eller eljest i fråga om föreningens förvaltning, rekommenderar jag föreningsstämman;

- Att fastställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen.
- Att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar, samt
- Att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2019-03-21



Malte Wadman
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	910 000	1 008 646	1 011 240
Hyror lokaler	450 700	454 498	449 556
Hysesrabatt	-8 000	-18 554	-21 000
Värmeintäkter	29 400	29 822	29 172
Öresutjämning	0	10	0
Återbäring försäkringsbolag	4 000	5 283	4 900
	1 386 100	1 479 705	1 473 868
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 300	-33 805	-34 800
Fastighetsskötsel beställning	-24 000	-22 009	-24 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-5 940	-7 500
Städning entreprenad	-31 800	-31 188	-31 200
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 400	-11 244	-14 590
Hissbesiktning	-1 700	-1 771	-1 600
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gård	0	-600	0
Serviceavtal	-5 500	-1 250	-4 900
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 159	-6 000
Brandskydd	-10 000	-2 481	-10 000
	-152 700	-112 446	-140 590
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-50 000
Lås	-50 000	-14 137	0
VVS	0	-25 387	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-33 990	0
Elinstallationer	0	-1 429	0
Bredband	0	-7 813	0
Hiss	-6 000	-3 850	-6 000
Vattenskada	-50 000	-313 821	-25 000
	-136 000	-400 427	-81 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-33 625	-50 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	-37 439	-25 000
Lås	0	-1 500	-25 000
Stambyte	-750 000	-17 238	-100 000
Värmeanläggning	-10 000	0	-40 000
Ventilation	0	-109 882	-175 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-30 000
	-810 000	-199 684	-445 000
Taxebundna kostnader			
El	-31 800	-28 798	-29 400
Värme	-185 000	-188 312	-215 768
Vatten	-47 800	-46 937	-46 000
Sophämtning/renhållning	-39 200	-38 355	-39 000
	-303 800	-302 402	-330 168
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 500	-37 271	-36 000
Kabel-TV	0	-16 920	-35 000
Bredband	-3 600	-2 976	-3 600
	-40 100	-57 167	-74 600

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-57 600	-56 726	-57 000
	-57 600	-56 726	-57 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 400	-919	-1 800
Tele- och datakommunikation	-2 800	-1 297	-3 000
Juridiska åtgärder	-5 400	0	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-850	-1 500
Föreningskostnader	-13 500	-5 888	-18 000
Förvaltningsarvode	-38 300	-38 202	-37 500
Administration	-3 900	-3 276	-4 000
Korttidsinventarier	0	-8 127	0
Konsultarvode	-50 000	-2 344	-3 600
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-4 500	-4 390	-4 500
	-122 300	-65 293	-78 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 500	-53 230	-47 500
Revisionsarvode arvoderad	-2 500	0	-2 500
Förlorad arbetsförtjänst	-2 400	0	-2 400
Arbetsgivaravgifter	-16 400	-13 838	-16 550
	-69 800	-67 068	-68 950
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-64 500	-64 646	-64 600
Förbättringar	-79 700	-81 491	-79 700
	-144 200	-146 136	-144 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 836 500	-1 407 349	-1 420 508
RÖRELSERESULTAT	-450 400	72 356	53 360
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	100
Låneräntor	-135 700	-115 627	-121 248
Övriga räntekostnader	0	-19 850	-20 000
	-135 700	-135 477	-141 148
RESULTAT	-586 100	-63 121	-87 788