

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kråkängen



# 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.*

## 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 boendenytt.

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 Kråkängen

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 2014 och 2043.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 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	
Johan Röstberg	Kassör	
Jennifer Bäck	Ledamot	Slutar början av 2020
Gitte Elisabeth Dellhage	Ledamot	
Oliwer Jonas Falk	Ledamot	
Erik Johan Söderlund	Ledamot	
Barbro Margita Nilsson Horal	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Erling Zetterman	Ordinarie Extern
Åke Åkerman	Ordinarie Intern

### Valberedning

Kristina Andreasson	
Rebecca Ståhl	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-20. Extra stämma med anledning av beslut om byggande av balkonger.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:26	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.  
Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

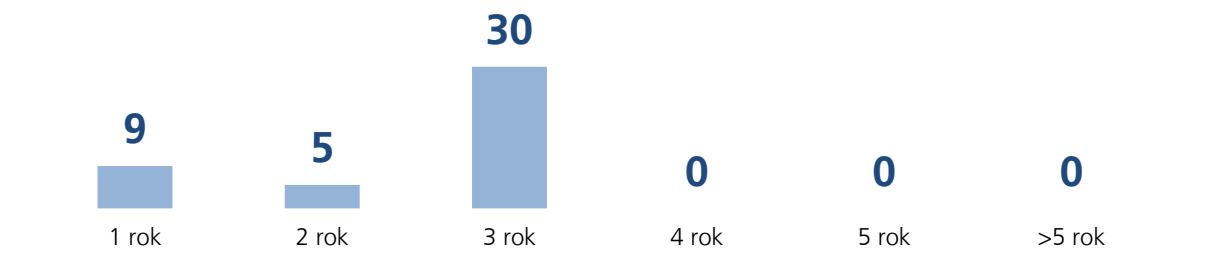
Fastigheten bebyggdes 1904 - 1906 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 000 m<sup>2</sup>, varav 2 845 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 155 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gästlägenhet/samlingslokal  
Cykelrum  
Barnvagnsrum  
Soprum

### 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
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	
Byte fönster mot gården och gavlar	2015 - 2016	94 fönster
Nya balkonger och altan	2015 - 2016	21 balkonger, 1 altan
Målning balkongdörrar	2015	10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades
Sockelbeslagning befintliga balkonger	2015 - 2016	Befintliga balkonger överst i respektive rad
Prognosstyrd värmereglering	2015	
Rivning av två trappnedgångar gården	2015	
Tätning av hålkäl mot husväggar	2014	
Dränering av mark mot gatan 11A/B	2013	
Avloppsstammar renoverades	2012	
Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B	2008	
Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B	2008 - 2009	Klart i april 2009
Omputsning av fasad mot gatan 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
Nya balkonger	2020	7 st
Byggnation nya fönster östfasad	2020	4 lägenheter i 9D
Byte av fönster	2020	Byte av resterande fönster (ca 100 st)
Underhåll av suterrängvåningen	2020	Genom att ytan planeras att omvandlas till bostadsyta under 2020
Takmålning och taksäkring	2020	Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	Sköts i föreningens regi

**Föreningens ekonomi**

Föreningen har en god och stabil ekonomi med låg belåning. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014. Föreningen har ca 7 884 000 kr i lån som amorteras med ca 140 000 kr per år. Lånen förhandlades om under 2019 till lägre räntor, där även en del av lånen bands.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har både en 30-års underhållsplan upprättats samt en 3-årsplan.

Förhoppningen är att kunna ombilda lokalyta till 3-6 bostadsrätter under 2020/2021 som kommer att finansiera det kommande underhållsarbetet. Eventuellt tar föreningen ett förhoppningsvis kortvarigt lån på 3 000 000 kr för att komma igång med fönsterbyten och takförbättring, som förhoppningsvis löses i sin helhet efter ombyggnationen. Går planerna i lås kommer avgifterna att fortsatt vara oförändrade.

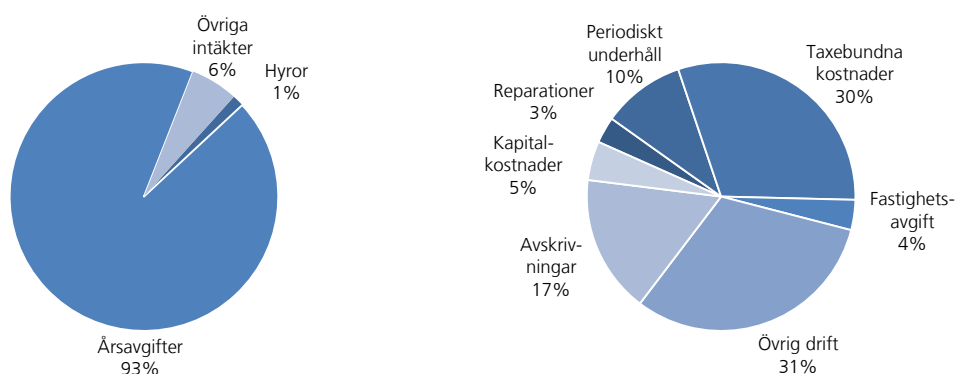
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 445 204</b>	<b>1 171 516</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 875 744	1 854 604
Finansiella intäkter	121	89
Minskning kortfristiga fordringar	5 084	0
Balkongfond	20 686	20 686
Ökning av kortfristiga skulder	0	164 198
	<b>1 901 634</b>	<b>2 039 578</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 557 912	1 508 863
Finansiella kostnader	91 820	103 392
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 367
Minskning av långfristiga skulder	133 893	147 268
Minskning av kortfristiga skulder	31 831	0
	<b>1 815 456</b>	<b>1 765 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 531 382</b>	<b>1 445 204</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>86 178</b>	<b>273 688</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

Föreningen har sökt bygglov för att bygga om lokalyta mot parken till nya bostadsrätter. Ansökan har kompletterats vid flera tillfällen, men det är ännu inte klart. I lokalytan finns ett styrelserum och 8 lokaler. Sedan juli 2019 är dessa lokaler inte uthyrd.

Under våren infördes ett gruppavtal avseende bredband för alla lägenheter i föreningen.

Kostnaderna för räntor på befintliga lån har sänkts genom omförhandlade villkor.

Under våren slutfördes renoveringen av trapphuset 9D. Erfarenheterna från detta arbete kommer att vara värdefullt vid kommande renoveringar av övriga trapphus.

Sotning har utförts av samtliga kakelugnar.

Vid en extra stämma i november godkändes att ytterligare balkonger uppförs mot innergården.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	612	612	612	612
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	169	383	403	381
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 778	2 825	2 877	2 926
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	15	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	136	127	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	27	30	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	35	38	46
Soliditet (%)	49	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-104	-88	-108	-1 651
Nettoomsättning (tkr)	1 851	1 825	1 829	1 837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m<sup>2</sup> bostäder och 155 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	2 823 184	0	0	2 823 184
Upplåtelseavgifter	1 287 041	0	0	1 287 041
Kapitaltillskott	5 485 554	0	0	5 485 554
Fond för yttre underhåll	566 622	375 000	-232 484	424 106
Balkongfond	114 325	0	20 686	93 639
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 276 726</b>	<b>375 000</b>	<b>-211 798</b>	<b>10 113 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 116 519	-375 000	144 622	-1 886 142
Årets resultat	-104 168	-104 168	87 861	-87 861
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 220 687</b>	<b>-479 168</b>	<b>232 483</b>	<b>-1 974 003</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 056 039</b>	<b>-104 168</b>	<b>20 685</b>	<b>8 139 521</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-104 168
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 741 519
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 220 687</b>

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

198 088
<b>-2 022 599</b>

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	1 850 781	1 825 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 963	29 279
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 875 744</b>	<b>1 854 604</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 213 439	-1 277 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 722	-97 361
Personalkostnader	Not 6	-132 751	-134 290
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 300	-330 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 888 212</b>	<b>-1 839 162</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-12 468</b>	<b>15 442</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 820	-103 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 700</b>	<b>-103 303</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-104 168</b>	<b>-87 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-104 168</b>	<b>-87 861</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	14 861 358	15 191 658
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 861 358</b>	<b>15 191 658</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 000	4 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 865 358</b>	<b>15 195 658</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 474 487	1 384 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	5 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 474 487</b>	<b>1 390 637</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		66 725	69 481
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>66 725</b>	<b>69 481</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 541 212</b>	<b>1 460 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 406 570</b>	<b>16 655 776</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		4 110 225	4 110 225
Kapitaltillskott		5 485 554	5 485 554
Fond för yttre underhåll	Not 13	566 622	424 106
Balkongfond		114 325	93 639
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 276 726</b>	<b>10 113 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 116 519	-1 886 142
Årets resultat		-104 168	-87 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 220 687</b>	<b>-1 974 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 056 039</b>	<b>8 139 521</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 728 694	3 897 519
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 728 694</b>	<b>3 897 519</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 173 893	4 138 961
Leverantörsskulder		163 891	222 395
Skatteskulder		395	5 854
Övriga skulder		32 132	1 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	251 526	250 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 621 837</b>	<b>4 618 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 406 570</b>	<b>16 655 776</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 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	77 år	77år
Miljöförbättringar	40 år	40år
Balkong/terrass	77 år	77år
Fönster	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 742 520	1 742 520
Hyror lokaler	26 268	57 818
Bredbandsintäkter	64 515	0
Gästlägenhet	17 500	25 000
Öresutjämning	-22	-12
	<b>1 850 781</b>	<b>1 825 326</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	1 602	7 184
Övriga intäkter	23 361	22 095
	<b>24 963</b>	<b>29 279</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 500	0
	Snöröjning/sandning	2 815	1 690
	Städning entreprenad	1 500	1 320
	Städning enligt beställning	1 500	1 320
	Sotning	20 183	0
	Myndighetstillsyn	700	2 000
	Gemensamma utrymmen	6 079	12 202
	Gård	2 194	5 686
	Serviceavtal	13 482	23 094
	Förbrukningsmateriel	2 448	4 972
		<b>88 401</b>	<b>52 284</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	160
	Tvättstuga	7 483	26 369
	Entré/trapphus	11 342	0
	Lås	3 146	0
	Ventilation	0	4 598
	Huskropp utvändigt	0	25 357
	Tak	10 976	0
	Mark/gård/utemiljö	3 628	0
	Skador/klotter/skadegörelse	25 334	28 016
	Vattenskada	0	119 141
		<b>61 909</b>	<b>203 641</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	102 700	180 705
	Installationer	89 138	0
	Värmeanläggning	0	35 000
	Ventilation	0	14 904
	Elinstallationer	6 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	1 875
		<b>198 088</b>	<b>232 484</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 072	45 661
	Värme	362 483	407 400
	Vatten	92 743	82 325
	Sophämtning/renhållning	91 607	70 054
	Grovsopor	350	0
		<b>605 255</b>	<b>605 440</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 571	34 962
	Samfällighetsavgift	29 400	29 400
	Kabel-TV	28 127	27 511
	Bredband	88 750	20 552
		<b>188 848</b>	<b>112 425</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 938</b>	<b>70 938</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 213 439</b>	<b>1 277 212</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	3 187	281
	Revisionsarvode extern revisor	4 500	3 875
	Föreningskostnader	1 869	5 943
	Fritids- och trivselkostnader	1 708	3 997
	Studieverksamhet	0	1 200
	Förvaltningsarvode	70 482	68 334
	Administration	4 745	3 990
	Konsultarvode	113 562	7 750
	Tidningar facklitteratur	0	1 991
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 670	0
		<b>211 722</b>	<b>97 361</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	73 990	72 000
	Löner	32 856	35 591
	Sociala kostnader	25 905	28 699
		<b>132 751</b>	<b>136 290</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	103 689	103 689
	Förbättringar	226 611	226 611
		<b>330 300</b>	<b>330 300</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 525 225	21 525 225
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 525 225</b>	<b>21 525 225</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 333 566	-6 003 266
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 300	-330 300
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 663 866</b>	<b>-6 333 566</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 861 358</b>	<b>15 191 658</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 030 000	2 030 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 329 000	27 813 000
	Taxeringsvärde mark	49 706 000	35 398 000
		<b>80 035 000</b>	<b>63 211 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 000 000	62 000 000
	Lokaler	1 035 000	1 211 000
		<b>80 035 000</b>	<b>63 211 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 299	252 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>252 299</b>	<b>252 299</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 299	-252 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-252 299</b>	<b>-252 299</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	4 000	4 000
		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 180	9 134
	Klientmedel hos SBC	1 464 657	1 375 723
	Fordringar kreditfakturer	650	0
		<b>1 474 487</b>	<b>1 384 857</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Återbetalning II Recycling	0	5 780
		<b>0</b>	<b>5 780</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	424 106	375 000
	Reservering enligt stadgar	375 000	375 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-232 484	-325 894
	<b>Vid årets slut</b>	<b>566 622</b>	<b>424 106</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Handelsbanken	0,850 %	908 712	930 348	2020-01-03
	Handelsbanken	1,290 %	1 626 200	1 663 800	2021-03-01
	Handelsbanken	0,850 %	417 381	433 113	2020-03-09
	Handelsbanken	0,850 %	756 700	775 500	2020-03-09
	Handelsbanken	1,140 %	2 193 594	2 233 719	2023-06-30
	Handelsbanken	0,850 %	2 000 000	2 000 000	2020-01-27
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 902 587</b>	<b>8 036 480</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 173 893	-4 138 961	
			<b>3 728 694</b>	<b>3 897 519</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 166 247 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000



<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Löner	0	2 735
	Arvoden	70 000	68 007
	Sociala avgifter	21 994	22 300
	Ränta	13 623	10 257
	Avgifter och hyror	145 909	146 990
		<b>251 526</b>	<b>250 289</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

En treårsplan för kommande års underhåll har uppdaterats och antagits av styrelsen och planen är kommunicerad till medlemmarna via ett informationsmöte. Planen innehåller prioriterade underhållsåtgärder att genomföra fram till och med 2022 med målsättning att inte förändra den ekonomiska stabiliteten. Ett av de större planerade underhållen är att bygga om suterrängvåningen (lokalyta) till bostadsrättslägenheter. Det är ett arbete som dragit ut på tiden på grund av svårigheter att få ett beslut om bygglov från Stadsbyggnadskontoret. Föreningen planerar att med vinsten som förväntas från det projektet kunna täcka kostnader för kommande planerat underhåll av fastigheten. På grund av förseningen har styrelsen under hösten tagit beslut att initiera utbyte av resterande gamla fönster (ca 100 st) och ommålning av taket under 2020. Kostnaderna för detta projekt innebär att föreningen eventuellt behöver ta ett kortvarigt lån. Under hösten har styrelsen upphandlat projektledning för fönster- och takprojektet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2020



Gunnar Barrefors  
Ordförande



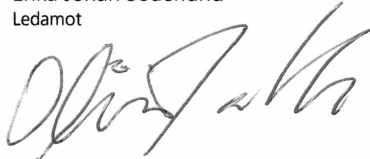
Johan Röstberg  
Kassör



Erika Johan Söderlund  
Ledamot

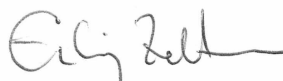


Gitte Elisabeth Dellhage  
Ledamot



Oliwer Jonas Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>29</sup> / 14 2020



Erling Zetterman  
Extern revisor



Åke Åkerman  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman år 2020 i Bostadsrättsföreningen Kråkängen  
Org nr 716408-7723

---

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2019. 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.

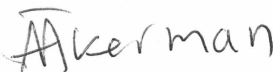
Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019

Göteborg den 27 april 2020



Erling Zetterman  
Extern revisor



Åke Åkerman  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 742 000	1 742 520	1 742 000
Hyror lokaler	0	26 268	25 000
Bredbandsintäkter	87 000	64 515	0
Gästlägenhet	25 000	17 500	0
Öresutjämning	0	-22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 602	0
Övriga intäkter	3 000	23 361	0
	<b>1 857 000</b>	<b>1 875 744</b>	<b>1 767 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-37 500	0
Snöröjning/sandning	-2 000	-2 815	-2 500
Städning entreprenad	-3 000	-1 500	0
Städning enligt beställning	-1 500	-1 500	-2 500
Sotning	0	-20 183	0
Myndighetstillsyn	0	-700	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-6 079	-5 000
Gård	-6 500	-2 194	-9 000
Serviceavtal	-15 000	-13 482	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 448	-7 000
	<b>-63 000</b>	<b>-88 401</b>	<b>-26 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-61 000
Gemensamma utrymmen	-70 000	0	0
Tvättstuga	0	-7 483	0
Entré/trapphus	0	-11 342	0
Lås	0	-3 146	0
Tak	0	-10 976	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 628	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-25 334	0
	<b>-130 000</b>	<b>-61 909</b>	<b>-61 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-3 500 000	0	0
Entré/trapphus	0	-102 700	-60 000
Installationer	0	-89 138	0
Elinstallationer	0	-6 250	0
	<b>-3 500 000</b>	<b>-198 088</b>	<b>-60 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-47 000	-58 072	-54 000
Värme	-410 000	-362 483	-400 000
Vatten	-83 000	-92 743	-91 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-91 607	-68 000
Grovsopor	0	-350	0
	<b>-613 000</b>	<b>-605 255</b>	<b>-613 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-42 571	-35 000
Samfällighetsavgift	-31 000	-29 400	-32 000
Kabel-TV	-29 000	-28 127	-30 000
Bredband	-87 000	-88 750	0
	<b>-184 000</b>	<b>-188 848</b>	<b>-97 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 977	-70 938	-72 000
	<b>-70 977</b>	<b>-70 938</b>	<b>-72 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-3 187	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 500	-4 000
Föreningskostnader	-6 000	-1 869	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 708	-5 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-70 482	-70 000
Administration	-54 000	-4 745	-3 000
Konsultarvode	-6 000	-113 562	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-11 670	-6 000
	<b>-155 000</b>	<b>-211 722</b>	<b>-93 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	-3 000	2 735	0
Lön - fastighetsskötsel	-36 000	-35 591	-32 000
Styrelsearvode	-70 000	-71 990	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	0
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-25 905	-32 000
	<b>-144 000</b>	<b>-132 751</b>	<b>-136 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-104 000	-103 689	-104 000
Förbättringar	-227 000	-226 611	-227 000
	<b>-331 000</b>	<b>-330 300</b>	<b>-331 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 190 977</b>	<b>-1 888 212</b>	<b>-1 489 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-3 333 977</b>	<b>-12 468</b>	<b>278 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	14	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	107	0
Låneräntor	-100 000	-91 801	-120 000
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	<b>-100 000</b>	<b>-91 700</b>	<b>-120 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 433 977</b>	<b>-104 168</b>	<b>158 000</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 fastighetskötsel.

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!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

