



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kråkberget



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2060.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

För 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Tommy Sandquist	Ordförande
Eric Kristiansson	Sekreterare
Daniel Claesson	Kassör

Anna Risenfors	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Claesson och Eric Kristiansson.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Malte Wadman	Ordinarie Intern	
Julia Franke	Suppleant Intern	-

Valberedning

Stefan Andersson
Anna Lindeborg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 15:4	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.

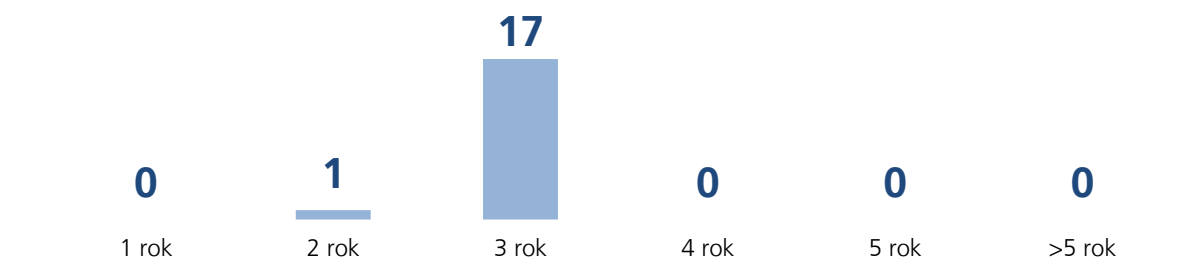
Värdeåret är 1975.

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	94 m ²	36 mån
Lager	40 m ²	36 mån
Föreningsverksamhet	117 m ²	36 mån
Kontor	25 m ²	24 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, Hobbyrum, Cykel- och Barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar Etapp 1	2020	Etapp 1, rör i mark
Styrning av trapphusbelysning L29	2020	Tändning genom ljud
Nytt cykelrum	2020	20 m2 av lagret togs i anspråk
Renovering av befintligt cykelrum	2020	
Nytt torkaggregat i torkrum	2020	
Åtgärda brister i takavrinning och fuktinträngning i fasad L29	2020	
Renovering av hyreslokal 25 m2	2020	Installation vatten + avlopp, fiberanslutning, elskåp, nytt golv, spackling mm.
Brandskyddsåtgärder	2020	Skyltning och släckutrustning uppdaterat
Energideklaration	2019	
Ny belysning innergård, inklusive rörelsevakt	2019	
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	10m3> 2 x 2,5m3
Brandsäkerhet	2016	Automatisk branddörr, Sprinkler i soprum
Takmålning Linnégatan	2014	
Takmålning Nordhemsgatan	2014	
Målning av gårdsfasad Linnégatan	2014	
Målning av gårdsfasad Nordhemsgatan	2014	
Uppfräschning av innergård, hobbyrum, entréer L29 & N50	2010	
Nya ekportar L29 & N50	2010	
Fiberinstallation	2010	Bredband & TV
Terrassdörrar Linnégatan 29	2010	2st bottenvåningen mot innergården
Fasad N 50	2009 - 2010	Genomfört
Trapphus L 29, N 50	2009	Storrenovering, dörrbyte, målning, elarbete
Armaturer och sensorer trapphus	2009	
Balkongbygge Nordhemsgatan 50	2009 - 2010	6st mot gatan och 2st mot innergården
Hiss	2008	Totalrenovering
Fasad L 29	2008 - 2009	Genomfört
Energideklaration	2008	Genomförd
Fuktskada	2008	PG väst samt tätning av fasad N 50
Radonmätning	2008	Genomförd
Tvättstuga	2008	Avloppsarbete

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya termostater	2007	
Monterat rensluckor stuprör	2007	
Ny värmepump	2007	
Reparation tak-läckage	2007	
Målat soprum	2007	
Tvättstuga	2005	
Takunderhåll	2005	
Badrum	2004 - 2005	Utbyte av maskinpark. Ommålning och blästring, snörasskydd Nya tät- och ytskikt i 17 av 18 lgh. Lgh 1 planeras åtgärdas 2006.
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
Nya balkongskydd	2021	
Renovering av källare N50	2021	Fjärrvärme-, EL-, städ- och styrelserum. Målning golv, byte dörrar mm.
Installera automatiska dörröppnare L29 entré och cykelrum	2021	
Översyn och förslag på åtgärder för takbeklädnader L29 + N50	2021	Besiktning i första fasen
Relining av avloppsstammar, Etapp 2	2021	Etapp 2 omfattar vertikala stammar och "grodor"
Uppgradering av elektroniskt låssystem: omfatta fler dörrar samt flytt till moln.	2021	"Etapp 1" påbörjat 2017, "Etapp 2" utfört januari 2020. "Etapp 3" planeras 2021. Systemet flyttas till en molnlösning 2021.
Styrning av trapphusbelysning N50	2021	Tändning genom ljud
Renovering av soprum och städrum L29	2021	Fuktsanering, nytt golv, målning
Renovering och upprustning av entréomr. L29	2022	Ny layout, ny stensättning, ny växtlighet mm

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året genomfört massiva renoverings- och ombyggnadsprojekt. Se väsentliga händelser under räkenskapsåret.

För att finansiera aktiviteterna har kassan använts men även ytterligare lån om 700.000 kronor har tagits.

Föreningen har under verksamhetsåret ersatt VentiNove med 75.000 kronor för bl.a. tidigare utförd renovering av toalett i trapphus L29, tillbakatagande av del av lokal för egen uthyrning samt erhållit yta från lagret för att bygga det nya cykelrummet.

Under året har också föreningen ingått avtal med VentiNove om sk hyresnedsättning. Det är en statlig subvention som infördes i samband med Covid-19 pandemin. Föreningens kostnad för hyresnedsättningen uppgår till cirka 19 ksek, staten stod för samma belopp.

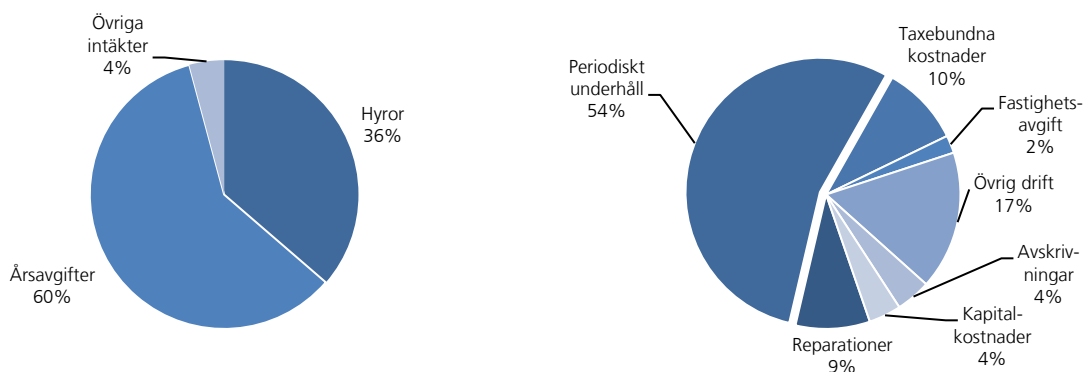
I samband med reliningarbetena hos VentiNove har hyresgästen upplevt störningar i sin verksamhet. Bland annat har vattnet varit avstängt under längre tid, det har dammat och kläder har förstörts, pumpar har stått och pumpat avloppsvatten genom butiken, toalett har ersatts av pelletstoalett under lång tid, med mera. Pga. den oönskade skadan som inträffade under reliningen av rören under VentiNoves butik, tvingades föreningen att ha tillgång till lokalen under dess ordinarie öppettider, för att åtgärda problemen. VentiNove klagade på dessa störningar och för att kompensera VentiNove för besvären har styrelsen gått med på en uppgörelse där föreningen betalat 60.000 kr till VentiNove. Av dessa pengar är 20.000 kr en försäkringsskada som redan har återbetalats till föreningen med 15.400 kr. Övrig ersättning till VentiNove kommer tas upp i det stora försäkringsärendet gällande oönskade skador i samband med reliningen under VentiNoves butikslokal.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 902 780	1 532 301
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 530 024	1 929 728
Finansiella intäkter	148	160
Minskning kortfristiga fordringar	0	331
Ökning av långfristiga skulder	605 556	0
Ökning av kortfristiga skulder	419 900	0
	2 555 628	1 930 219
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 818 459	1 002 059
Finansiella kostnader	119 645	123 057
Ökning av materiella anläggningstillgångar	62 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 667	0
Minskning av långfristiga skulder	0	144 444
Minskning av kortfristiga skulder	0	290 179
	3 004 271	1 559 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 454 137	1 902 780
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-448 643	370 480

*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 1 429 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

Under året har flertalet större ombyggnads- och renoveringsprojekt startats och genomförts:

Relining av avloppsstammar: Etapp 1 (plattan under mark) genomfördes oktober 2020 till januari 2021. När rören under VentiNoves butik skulle relinas uppstod ett större missöde, då den sk strumpan (det som klär röret inifrån) kollapsade under härdningsprocessen. Detta ledde till förseningar som påverkat både medlemmar och vår hyresgäst VentiNove. Extra ej planerat arbete har genomförts i våra lokaler och i VentiNoves lokaler. Detta kommer också innebära extra kostnader.

Renovering av befintligt cykelrum: Ny belysning, målning väggar och tak.

Nytt cykel- och barnvagnsrum: 20 m2 av lagret togs i anspråk för att göra ytterligare ett cykelrum. Plats finns även för barnvagnar.

Automatiserad trapphusbelysning L29: tänds vid ljud

Ny hyresgäst: Vi har fått en ny hyresgäst i lokalen där nagelstudio huserade. Nagelstudio hyrde i andra hand av VentiNove. Det är N Arkitekt som tecknade ett tvåårigt kontrakt. I samband med detta tar föreningen också över lokalen, som tidigare hyrdes av VentiNove. I samband med att N Arkitekt flyttar in genomförs en renovering av lokalen: indragning av vatten, installation av egen fiberanslutning, egen elcentral installerades, med mera.

Brandskyddsåtgärder: Föreningen har tillsammans med Brandexperten satt upp nya skyltar och sett över släckningsutrustningen i föreningen.

Åtgärdat fuktinträngning i två lägenheter på L29: Fukt trängde in pga otätheter i fasaden och dåligt fungerande vattenavrinning från taket. Åtgärdat genom tätning ovanför fönster och justering av vattenavrinningen från taket. Även avfuktning genomfördes i lägenheterna.

Under året installerades ett nytt torkaggregat i tvättstugans torkrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 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	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	576	642	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 891	1 613	1 546	1 441
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 971	6 586	6 678	6 799
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	86	94	101	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	66	73	107
Soliditet (%)	64	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 536	677	-63	579
Nettoomsättning (tkr)	1 461	1 403	1 474	1 634

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	1 200 801	241 375	-62 900	1 022 326
S:a bundet eget kapital	22 831 449	241 375	-62 900	22 652 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 050 033	-241 375	739 548	-1 548 206
Årets resultat	-1 536 055	-1 536 055	-676 648	676 648
S:a ansamlad förlust	-2 586 088	-1 777 430	62 900	-871 558
S:a eget kapital	20 245 361	-1 536 055	0	21 781 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 536 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-808 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 375
summa balanserat resultat	-2 586 088

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 200 801
att i ny räkning överförs	-1 385 287

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 461 185	1 402 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 839	526 810
Summa rörelseintäkter		1 530 024	1 929 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 518 394	-861 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 767	-67 625
Personalkostnader	Not 6	-61 298	-72 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 124	-128 124
Summa rörelsekostnader		-2 946 582	-1 130 183
RÖRELSERESULTAT		-1 416 558	799 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 645	-123 057
Summa finansiella poster		-119 497	-122 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 536 055	676 648
ÅRETS RESULTAT		-1 536 055	676 648

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	30 208 675	30 336 798
Pågående byggnation	Not 9	194 125	131 625
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 402 800	30 468 423
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 405 600	30 471 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	507 747	1 902 747
Summa kortfristiga fordringar		507 771	1 902 747
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		951 832	1 832
Summa kassa och bank		951 832	1 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 459 603	1 904 579
SUMMA TILLGÅNGAR		31 865 203	32 375 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 480 648	21 480 648
Kapitaltillskott		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 200 801	1 022 326
Summa bundet eget kapital		22 831 449	22 652 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 050 033	-1 548 206
Årets resultat		-1 536 055	676 648
Summa fritt eget kapital		-2 586 088	-871 558
SUMMA EGET KAPITAL		20 245 361	21 781 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 961 420	7 330 700
Summa långfristiga skulder		7 961 420	7 330 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 996 836	3 022 000
Leverantörsskulder		394 999	63 755
Skatteskulder		10 827	7 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	255 761	170 393
Summa kortfristiga skulder		3 658 422	3 263 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 865 203	32 375 802

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).

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	2020	2019
Byggnader	333 år	333 år
Fastighetsförbättringar	10-333 år	10-333 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

	2020	2019
Årsavgifter	910 116	905 755
Hyror lokaler	555 912	474 327
Hysesrabatt	-38 651	-7 952
Värmeintäkter	31 439	30 789
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	0
Öresutjämning	5	-1
	1 461 185	1 402 918

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	19 324	0
Försäkringsersättning	45 237	519 526
Återbäring försäkringsbolag	4 278	7 284
	68 839	526 810

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 830	28 625
	Fastighetsskötsel beställning	14 267	15 930
	Snöröjning/sandning	1 138	5 143
	Städning entreprenad	31 567	29 171
	Städning enligt beställning	13 989	0
	Mattvätt/Hymattor	14 650	14 335
	Hissbesiktning	3 496	0
	Gemensamma utrymmen	8 075	1 647
	Gård	1 104	264
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	2 196	3 699
	Brandskydd	45 774	6 250
		165 336	106 312
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 106	0
	Gemensamma utrymmen	0	28 221
	Tvättstuga	7 831	1 279
	Sophantering/återvinning	0	495
	Lås	2 103	250
	VVS	8 890	8 600
	Ventilation	19 893	0
	Elinstallationer	14 229	6 972
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 000	0
	Hiss	18 024	5 807
	Huskropp utvändigt	46 143	0
	Fasad	9 111	0
	Fönster	1 907	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 299	1 115
	Vattenskada	135 153	246 190
		274 689	298 929
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	164 567	0
	Gemensamma utrymmen	154 232	0
	Tvättstuga	59 765	0
	Entré/trapphus	4 288	0
	Lås	4 516	0
	Installationer	18 187	0
	VVS	8 250	0
	Stambyte	1 183 586	0
	Ventilation	1 295	0
	Elinstallationer	55 586	62 900
	Bredband	17 235	0
		1 671 507	62 900
	Taxebundna kostnader		
	El	18 471	23 690
	Värme	161 198	174 594
	Vatten	46 678	42 940
	Sophämtning/renhållning	68 244	43 122
	Grovsopor	650	0
		295 241	284 346
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 114	41 917
	Bredband	2 976	2 976
		46 090	44 893
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 532	64 596
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 518 394	861 976

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	1 519
	Tele- och datakommunikation	327	308
	Juridiska åtgärder	30 200	406
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	135 000	0
	Föreningskostnader	4 538	7 500
	Fritids- och trivselkostnader	200	0
	Förvaltningsarvode	39 936	39 336
	Administration	6 707	2 478
	Korttidsinventarier	1 145	1 609
	Konsultarvode	14 775	10 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		238 767	67 625

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 500	55 815
	Sociala kostnader	12 798	16 643
		61 298	72 458

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	64 646	64 646
	Förbättringar	63 478	63 478
		128 124	128 124

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 133 140	32 133 140
	Utgående anskaffningsvärde	32 133 140	32 133 140
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 796 341	-1 668 218
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 124	-128 124
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 924 465	-1 796 341
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 208 675	30 336 798
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 287 124	7 287 124
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 833 000	21 833 000
	Taxeringsvärde mark	34 548 000	34 548 000
		56 381 000	56 381 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 400 000	52 400 000
	Lokaler	3 981 000	3 981 000
		56 381 000	56 381 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Porttelefon	194 125	131 625
		194 125	131 625

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 147	1 799
	Klientmedel hos SBC	502 305	1 900 948
	Fordringar	1 295	0
		507 747	1 902 747

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 022 326	980 635
	Reservering enligt stadgar	241 375	241 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 900	-199 684
	Vid årets slut	1 200 801	1 022 326

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,280 %	2 852 392	2 852 392	2023-01-25
	Nordea 1,300 %	2 852 392	2 852 392	2021-02-10
	Swedbank 0,820 %	3 772 000	0	2024-09-25
	Handelsbanken 1,190 %	1 481 472	1 625 916	2022-03-30
	Nordea 0,000 %	0	3 022 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut	10 958 256	10 352 700	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 996 836	-3 022 000	
		7 961 420	7 330 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 236 036 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 774 000	16 774 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	48 500	48 500
	Sociala avgifter	15 239	15 239
	Ränta	6 695	9 711
	Avgifter och hyror	144 869	96 943
	VVS	8 250	0
	Lokaler	32 208	0
		255 761	170 393

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2021:

Relining Etapp 2: omfattar vertikala stammar och "grodor" i lägenheterna.

Renovering soprum: i samband med relining har man grävt ett sort schakt i soprummet. Efter återställande kommer en renovering av soprummet att genomföras. I samband med detta ska försök att åtgärda fuktinträngning genomföras.

Nya balkonginklädnader: kommer införskaffas av föreningen till de som har balkong. En lämplig ersättning till de som inte har balkong kommer ske.

Renovering källare N50: Planeras omfatta målning golv och väggar, nya dörrar samt låssystem etapp 3.

Besiktning av yttertak: Utredda statusen på yttertaket i syfte att förstå kommande underhållsbehov alternativt när totalt byte av taket bör ske.

Trapphusbelysning N50: installera samma system L29, som tänder automatiskt baserat på ljud.

Automatiska dörröppnare L29 entré och cykelrum, för att förenkla för medlemmarna när de går in och ut.

Administreringen av det elektroniska låssystemet kommer flyttas till "molnet", samt administreras externt.

2022:

Pergola innergården. Styrelsen kommer hänskjuta frågan till stämman.

Upprustning av entréområdet utanför L29. Renovering av mur (sten och metall), ny layout av gården inklusive stenläggningen, adderad växtlighet med mera.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27, 3 2021



Tommy Sandquist
Ordförande



Eric Kristiansson
Sekreterare



Daniel Claesson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2021



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, 2020.01.01 – 2020.12.31, avger jag efter slutförd revision följande berättelse.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens 17 protokollförda sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi, samt även underhållsplan för år 2020-2060.

Skötseln av klientmedel för Brf Kråkberget räkning är gjord av SBC och revidering genomförd av revisionsbolaget 'Grant Thornton'. Dom har i sin granskning inte funnit något som inte överensstämmer med lagen (1944:181) om redovisningsmedel.

Styrelsen har skött sina åliggande på ett utomordentligt sätt och arbetat proaktivt för att på bästa sätt förvalta fastigheten och samtidigt utfört projektledning av den omfattande "reliningen" av alla stammar. Trots Covid 19 problem så har man försökt att hålla alla medlemmar så uppdaterade som möjligt.

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 2021-04-05



Malte Wadman
Internrevisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	910 000	910 116	910 116
Hyror lokaler	397 800	555 912	477 468
Hysesrabatt	0	-38 651	0
Värmeintäkter	13 800	31 439	33 960
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	2 365	0
Öresutjämning	0	5	0
Extra statligt stöd	0	19 324	0
Försäkringersättning	125 000	45 237	0
Återbäring försäkringsbolag	4 000	4 278	3 700
	1 454 600	1 530 024	1 425 244

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-28 500	-27 830	-34 800
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-14 267	-12 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-1 138	-5 000
Städning entreprenad	-32 300	-31 567	-32 300
Städning enligt beställning	-6 000	-13 989	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 900	-14 650	-14 573
Hissbesiktning	-1 800	-3 496	-1 700
Gemensamma utrymmen	0	-8 075	0
Gård	0	-1 104	0
Serviceavtal	-14 900	-1 250	-5 800
Förbrukningsmateriel	-3 600	-2 196	-3 600
Brandskydd	-9 000	-45 774	-6 000
	-128 000	-165 336	-121 773

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	-7 106	0
Gemensamma utrymmen	-65 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-7 831	0
Entré/trapphus	0	0	-6 200
Lås	0	-2 103	0
VVS	0	-8 890	0
Ventilation	0	-19 893	0
Elinstallationer	0	-14 229	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 000	0
Hiss	-70 500	-18 024	-6 000
Huskropp utvändigt	0	-46 143	0
Fasad	0	-9 111	0
Fönster	0	-1 907	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 299	0
Vattenskada	-50 000	-135 153	-50 000
	-185 500	-274 689	-72 200

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-164 567	0
Gemensamma utrymmen	-200 000	-154 232	-250 000
Tvättstuga	0	-59 765	0
Sophantering/återvinning	-250 000	0	0
Källare	-187 500	0	0
Entré/trapphus	0	-4 288	0
Lås	0	-4 516	-107 500
Installationer	0	-18 187	0
VVS	0	-8 250	0
Stambyte	-1 162 500	-1 183 586	-1 268 000
Ventilation	0	-1 295	0
Elinstallationer	0	-55 586	-40 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-87 500	0	0
Bredband	0	-17 235	0
	-1 887 500	-1 671 507	-1 665 500
Taxebundna kostnader			
El	-18 900	-18 471	-24 833
Värme	-167 800	-161 198	-187 867
Vatten	-48 400	-46 678	-46 437
Sophämtning/renhållning	-49 700	-68 244	-42 368
Grovsopor	0	-650	0
	-284 800	-295 241	-301 505
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-43 114	-37 000
Bredband	-4 000	-2 976	-3 600
	-47 000	-46 090	-40 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-65 532	-64 612
	-66 000	-65 532	-64 612
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 400	-919	-2 400
Tele- och datakommunikation	-320	-327	-336
Juridiska åtgärder	-24 500	-30 200	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-450	0
Hysesförluster	0	-135 000	0
Föreningskostnader	-10 000	-4 538	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-200	0
Förvaltningsarvode	-40 800	-39 936	-40 100
Administration	-3 900	-6 707	-3 900
Korttidsinventarier	0	-1 145	0
Konsultarvode	-3 600	-14 775	-3 900
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-4 700
	-92 020	-238 767	-85 336

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 500	-48 500	-47 500
Revisionsarvode arvoderad	-2 500	0	-2 500
Förlorad arbetsförtjänst	0	0	-2 400
Arbetsgivaravgifter	-15 700	-12 798	-16 700
	-65 700	-61 298	-69 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-64 500	-64 646	-64 500
Förbättringar	-79 700	-63 478	-79 700
	-144 200	-128 124	-144 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 900 720	-2 946 582	-2 564 826
RÖRELSERESULTAT	-1 446 120	-1 416 558	-1 139 582
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	148	0
Låneräntor	-103 561	-119 641	-125 250
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	-103 561	-119 497	-125 250
RESULTAT	-1 549 681	-1 536 055	-1 264 832

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