



2021

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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2062.
- 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 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

Bo Tommy Sandquist	Ordförande
Daniel Claesson	Ledamot
Karin Elisabeth Swedenborg	Ledamot

Anna Ulrika Kristina Risenfors	Suppleant	Ej längre medlem sedan januari 2022
--------------------------------	-----------	-------------------------------------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Claesson, Anna Ulrika Kristina Risenfors, Bo Tommy Sandquist och Karin Elisabeth Swedenborg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Malte Wadman	Ordinarie Intern
Julia Franke	Suppleant Intern

Valberedning

Erik Frumerie
Tommy Sandquist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Via poströstning.

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

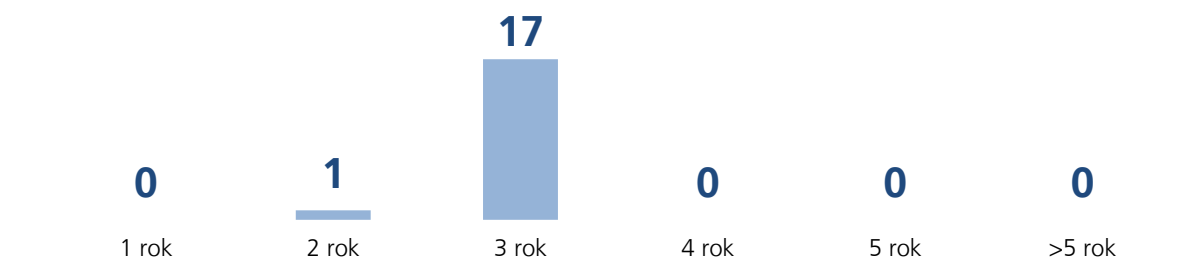
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 4 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 2021 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Styrning av trapphusbelysning N50, tvättstuga och torkrum	2021	Tändning genom ljud/rörelse, belysning uppgraderad med spotlights i entrén
Renovering av soprum och städtrum L29	2021	Nytt golv, målning, ny belysning, fuktåtgärder
Uppgradering av elektroniskt låssystem: omfattar tre dörrar i källare, ny undercentral samt flytt till moln.	2021	"Etapp 1" påbörjat 2017, "Etapp 2" utfört januari 2020. "Etapp 3" utfört 2021. Systemet flyttat till en molnlösning 2021.
Relining av avloppsstammar, Etapp 2	2021	Etapp 2 omfattar vertikala stammar och "grodor"
Nya balkongskydd	2021	Till berörda lägenheter samt gården inköptes nya balkongskydd
Sanering av tegelfris gården L29/N50	2021	Förberedande jobb inför reparation av tegelfris
Installerat Oxyclean i soprum	2021	Maskin som tar bort dålig lukt.
Installerat automatisk dörröppnare L29 entré	2021	
Nytt frånluftsdon tak för torktumlare	2021	För att säkerställa ventilationen till torktumlaren
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	
Målning av gårdsfasad Nordhemsgatan	2014	
Målning av gårdsfasad Linnégatan	2014	
Takmålning Nordhemsgatan	2014	
Nya ekportar L29 & N50	2010	
Uppfräschning av innergård,hobbyrum,entréer L29 & N50	2010	
Terrassdörrar Linnégatan 29	2010	2st bottenvåningen mot innergården
Fiberinstallation	2010	Bredband & TV
Trapphus L 29, N 50	2009	Storrenovering, dörrbyte, målning, elarbete
Armaturer och sensorer trapphus	2009	
Fasad N 50	2009 - 2010	Genomfört
Balkongbygge Nordhemsgatan 50	2009 - 2010	6st mot gatan och 2st mot innergården
Tvättstuga	2008	Avloppsarbete
Fasad L 29	2008 - 2009	Genomfört
Hiss	2008	Totalrenovering
Radonmätning	2008	Genomförd
Fuktskada	2008	PG väst samt tätning av fasad N 50
Energideklaration	2008	Genomförd
Ny värmepump	2007	
Nya termostater	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.
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 bäge adresser.
Renovering av balkonger	1982	
Nytt gårdsbjälklag	1982	
Omläggning av tak	1982	Blästring och målning utfört sommaren 2005.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och förslag på åtgärder för takbeklädnader L29 + N50		Besiktning i första fasen
Renovering av källare N50		Fjärrvärme-, EL-, städ- och styrelserum. Målning golv, byte dörrar mm.
Renovering tegelfris innergård	2022	
Renovering och upprustning av entréomr. L29	2022	Ny layout, ny stensättning, ny växtlighet mm. Räcket mest akut.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

De omfattande renoverings- och ombyggnadsprojekten som initierades under 2020 har till stor del färdigställts under 2021 (Se "händelser under verksamhetsåret").

För att finansiera aktiviteterna har lån om ytterligare 1.200.000 kronor tagits. När vi tagit lånen har vi tagit höjd för det oförutsedda jobbet med tegelfrisen på innergården (planeras utföras 2022).

Föreningen har jobbat ihärdigt med att få ersättning, från vårt egna försäkringsbolag, för haveriet som skedde under reliningens etapp 1. Dessvärre har vi endast fått ersättning för cirka 10% av totalbeloppet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2021	2020
Rörelseintäkter	1 389 263	1 530 024
Finansiella intäkter	10 631	148
Ökning av långfristiga skulder	1 055 556	605 556
Ökning av kortfristiga skulder	0	419 900
	2 455 450	2 555 628

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 587 770	2 818 459
Finansiella kostnader	104 633	119 645
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	62 500
Ökning av kortfristiga fordringar	7 686	3 667
Minskning av kortfristiga skulder	155 803	0
	2 855 891	3 004 271

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

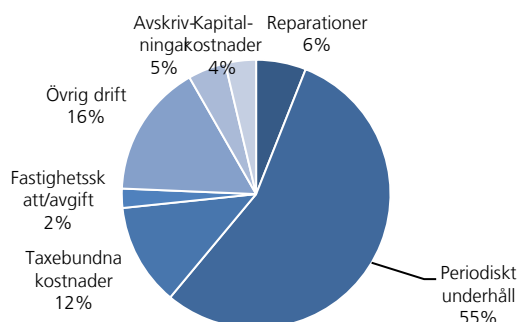
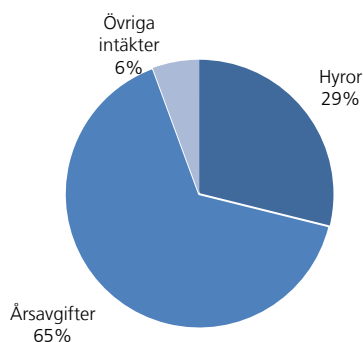
1 053 696 **1 454 137**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-400 441 **-448 643**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen jobbat vidare med att slutföra reliningen etapp 2, som omfattar vertikala stammar och "grodor" i varje lägenhet. Rent tekniskt var arbetet slutfört under 2021 men slutbesiktning skedde i januari 2022. Reliningsprojektet har varit det i särklass största projektet under året.

I samband med reliningen etapp 1 grävdes golvet i soprummet upp. Detta har nu återställts med ett nytt målat betonggolv. Väggarna har målats. I samband med denna renovering har försök gjorts att åtgärda de fuktproblem som syns på väggen i entrén.

Trapphusbelysningen i N50 har uppgraderats med samma typ av automatiserade system som redan installerats på L29. Dessutom har två spotlights adderats till installationen, vilka lyser upp entrén fint när det är mörkt. Bytt armatur i torkrum och tvättstuga, vilka aktiveras via rörelse.

Tre dörrar i källaren N50 har bytts ut.

Sista etappen av låssystemet har genomförts. Omfattar ny undercentral och låssystem till de tre nya dörrarna i källaren N50.

Administrationen av det elektroniska låssystemet har flyttats till "molnet" samt administreras externt.

Entréporten på L29 har försetts med automatisk dörröppnare, för att förenkla passage.

Nya balkongskydd har köpts in till samtliga berörda lägenheter samt till gården.

Städskrubben L29 har rustats upp.

Ny upphandling av fastighetsskötsel: from 1 januari 2022 har HSB tagit över fastighetsskötsel från Bo o Son, ett avtal som löper på 3 år.

Under året uppmärksammades att det fanns lösa tegelstenar i tegelfrisen på gården. Detta är precis under takfoten högst upp på fasaden, strax under där taket börjar. De lösa tegelstenarna kunde tas bort och löst material skrapas ner. Nu återstår att genomföra en mer permanent renovering. Det kommer krävas tex. byggställning för det.

Under året har ett läckage i ventilationssystemet åtgärdats. Vid ösregn hände det då och då att det kom vatten ur ventilationskanalerna i vissa lägenheter. Det berodde på en felaktig installation av fläktarna, som skedde 2018. Detta åtgärdades under 2021 på alla fyra frånluftsfläktar.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	576	642
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 364	1 891	1 613	1 546
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 642	6 971	6 586	6 678
Elkostnad/m ² totalyta	16	10	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	105	86	94	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	64	66	73
Soliditet (%)	60	64	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 421	-1 536	677	-63
Nettoomsättning (tkr)	1 333	1 461	1 403	1 474

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	241 375	241 375	-1 200 801	1 200 801
S:a bundet eget kapital	21 872 023	241 375	-1 200 801	22 831 449
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 626 662	-241 375	-335 254	-1 050 033
Årets resultat	-1 420 632	-1 420 632	1 536 055	-1 536 055
S:a ansamlad förlust	-3 047 294	-1 662 007	1 200 801	-2 586 088
S:a eget kapital	18 824 729	-1 420 632	0	20 245 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 420 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 385 287
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-241 375</u>
summa balanserat resultat	-3 047 294

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>241 375</u>
att i ny räkning överförs	-2 805 919

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 332 790	1 461 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 473	68 839
Summa rörelseintäkter		1 389 263	1 530 024
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 349 828	-2 518 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 028	-238 767
Personalkostnader	Not 6	-60 914	-61 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 124	-128 124
Summa rörelsekostnader		-2 715 893	-2 946 582
RÖRELSERESULTAT		-1 326 630	-1 416 558
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 631	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 633	-119 645
Summa finansiella poster		-94 002	-119 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 420 632	-1 536 055
ÅRETS RESULTAT		-1 420 632	-1 536 055

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	30 080 551	30 208 675
Pågående byggnation	Not 9	194 125	194 125
Summa materiella anläggningstillgångar		30 274 676	30 402 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 277 476	30 405 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24	24
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	805 434	507 747
Summa kortfristiga fordringar		805 458	507 771
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		261 390	951 832
Summa kassa och bank		261 390	951 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 066 848	1 459 603
SUMMA TILLGÅNGAR		31 344 324	31 865 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 480 648	21 480 648
Kapitaltillskott		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	241 375	1 200 801
Summa bundet eget kapital		21 872 023	22 831 449
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 626 662	-1 050 033
Årets resultat		-1 420 632	-1 536 055
Summa ansamlad förlust		-3 047 294	-2 586 088
SUMMA EGET KAPITAL		18 824 729	20 245 361
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 624 400	7 961 420
Summa långfristiga skulder		6 624 400	7 961 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 389 412	2 996 836
Leverantörsskulder		269 986	394 999
Skatteskulder		4 229	10 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	231 569	255 761
Summa kortfristiga skulder		5 895 196	3 658 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 344 324	31 865 203

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	910 116	910 116
Hyror lokaler	401 111	555 912
Hysesrabatt	-300	-38 651
Värmeintäkter	13 125	31 439
Avgift andrahandsuthyrning	8 727	2 365
Öresutjämning	12	5
	1 332 790	1 461 185

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	19 324
Försäkringsersättning	48 632	45 237
Återbäring försäkringsbolag	5 760	4 278
Övriga intäkter	2 081	0
	56 473	68 839

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 608	27 830
	Fastighetsskötsel beställning	861	14 267
	Snöröjning/sandning	15 482	1 138
	Städning entreprenad	32 040	31 567
	Städning enligt beställning	514	13 989
	Mattvätt/Hyrmattor	15 621	14 650
	Hissbesiktning	1 613	3 496
	Gemensamma utrymmen	1 843	8 075
	Sophantering	13 223	0
	Gård	749	1 104
	Serviceavtal	13 433	1 250
	Förbrukningsmateriel	8 209	2 196
	Brandskydd	9 435	45 774
		147 631	165 336
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 106
	Lokaler	21 884	0
	Tvättstuga	1 238	7 831
	Lås	11 550	2 103
	VVS	7 774	8 890
	Ventilation	15 273	19 893
	Elinstallationer	8 248	14 229
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 000
	Hiss	8 579	18 024
	Huskropp utvändigt	4 313	46 143
	Tak	12 045	0
	Fasad	19 925	9 111
	Fönster	0	1 907
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 299
	Vattenskada	59 169	135 153
		169 998	274 689
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	101 731	164 567
	Gemensamma utrymmen	21 611	154 232
	Tvättstuga	0	59 765
	Sophantering/återvinning	236 144	0
	Entré/trapphus	450	4 288
	Lås	0	4 516
	Installationer	0	18 187
	VVS	3 000	8 250
	Stambyte	1 065 496	1 183 586
	Ventilation	0	1 295
	Elinstallationer	67 685	55 586
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	12 270	0
	Bredband	0	17 235
	Huskropp utvändigt	2 875	0
	Balkonger/altaner	61 268	0
		1 572 530	1 671 507
	Taxebundna kostnader		
	El	30 453	18 471
	Värme	196 278	161 198
	Vatten	52 615	46 678
	Sophämtning/renhållning	63 556	68 244
	Grovsopor	3 731	650
		346 633	295 241

Not 5	FORTSÄTTNING	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 988	43 114
	Bredband	2 976	2 976
		46 964	46 090
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 072	65 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 349 828	2 518 394

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	919
	Tele- och datakommunikation	315	327
	Juridiska åtgärder	99 763	30 200
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	135 000
	Föreningskostnader	2 900	4 538
	Fritids- och trivselkostnader	845	200
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	40 800	39 936
	Administration	7 295	6 707
	Korttidsinventarier	0	1 145
	Konsultarvode	18 625	14 775
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 570
		177 028	238 767

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 500	48 500
	Sociala kostnader	11 414	12 798
		60 914	61 298

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	64 646	64 646
	Förbättringar	63 478	63 478
		128 124	128 124

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 924 465	-1 796 341
	Årets avskrivningar enligt plan	-128 124	-128 124
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 052 588	-1 924 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 080 551	30 208 675
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	194 125	194 125
		194 125	194 125
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	5 083	4 147
	Klientmedel hos SBC	425 232	502 305
	Fordringar	0	1 295
	Fordringar kreditfakturor	8 045	0
	Räntekonto hos SBC	367 074	0
		805 434	507 747

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 200 801	1 022 326
	Reservering enligt stadgar	241 375	241 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 200 801	-62 900
	Vid årets slut	241 375	1 200 801

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,280 %	2 852 392	2 852 392	2023-01-25
	Swedbank	0,820 %	3 772 000	3 772 000	2024-09-25
	Nordea	0,461 %	3 352 392	0	2022-02-10
	Nordea	0,438 %	700 000	0	2022-10-13
	Handelsbanken	1,190 %	1 337 028	1 481 472	2022-03-30
	Nordea	1,300 %	0	2 852 392	2021-02-10
	Summa skulder till kreditinstitut		12 013 812	10 958 256	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 389 412	-2 996 836	
			6 624 400	7 961 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 291 592 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 774 000	16 774 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	49 500	48 500
	Sociala avgifter	15 553	15 239
	Ränta	6 509	6 695
	Avgifter och hyror	160 007	144 869
	VVS	0	8 250
	Lokaler	0	32 208
		231 569	255 761

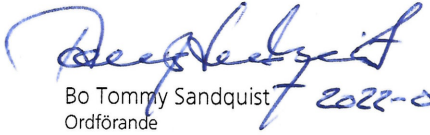
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 behöver tegelfrisen repareras.

Upprustning av entréområdet utanför L29. Renovering av mur, överliggare och räcke. Iordningställande av gårdsparti framför hyreslokalerna inklusive stenläggning och gräsmatta. Järnstaketet är mest akut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 21 / 4 2022


Bo Tommy Sandquist
Ordförande 2022-04-21


Daniel Claesson
Ledamot 2022-04-21


Karin Elisabeth Swedenborg
Ledamot 2022-04-23

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2022


Malte Wadman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsförening Kråkberget i Göteborg Organisationsnummer 769608-3596

Undertecknad är vald internrevisor i Kråkbergets bostadsrättsförening för att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. För räkenskapsåret, 2021.01.01 – 2021.12.31, 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 2021-2062.

Revision av skötseln av klientmedel, som för Brf Kråkbergets räkning är gjord av SBC, är genomförd av revisionsbolaget 'Grant Thornton'. Dom har i sin granskning inte funnit något som inte överensstämmer med lagen (1944:18) om redovisningsmedel.

Styrelsen har skött sina åliggande på ett utomordentligt sätt och arbetat proakt'iv för att på bästa sätt förvalta fastigheten. Året som har gått har också inneburit stora utmaningar under genomförandet av relining - projektet för hela bostadsrättsföreningen, något som styrelsen har tacklat löpande.

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 2022-04-30



Malte Wadman
Internrevisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	910 000	910 116	910 000
Hyror lokaler	492 326	401 111	397 800
Hysesrabatt	0	-300	0
Värmeintäkter	16 500	13 125	13 800
Avgift andrahandsuthyrning	6 700	8 727	4 000
Öresutjämning	0	12	0
Försäkringersättning	0	48 632	125 000
Återbäring försäkringsbolag	4 000	5 760	4 000
Övriga intäkter	0	2 081	0
	1 429 526	1 389 263	1 454 600

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-37 500	-34 608	-28 500
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-861	-12 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-15 482	-5 000
Städning entreprenad	-48 120	-32 040	-32 300
Städning enligt beställning	0	-514	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-15 621	-14 900
Hissbesiktning	-1 800	-1 613	-1 800
Gemensamma utrymmen	0	-1 843	0
Sopphantering	0	-13 223	0
Gård	0	-749	0
Serviceavtal	-21 450	-13 433	-14 900
Förbrukningsmateriel	-3 600	-8 209	-3 600
Brandskydd	-7 500	-9 435	-9 000
	-145 970	-147 631	-128 000

Reparationer

Lokaler	0	-21 884	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-65 000
Tvättstuga	0	-1 238	0
Lås	0	-11 550	0
VVS	0	-7 774	0
Ventilation	0	-15 273	0
Elinstallationer	0	-8 248	0
Hiss	-6 000	-8 579	-70 500
Huskropp utvändigt	0	-4 313	0
Tak	0	-12 045	0
Fasad	-400 000	-19 925	0
Vattenskada	-50 000	-59 169	-50 000
	-456 000	-169 998	-185 500

Periodiskt underhåll

Lokaler	0	-101 731	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-21 611	-200 000
Sopphantering/återvinning	0	-236 144	-250 000
Källare	-40 000	0	-187 500
Entré/trapphus	0	-450	0
VVS	0	-3 000	0
Stambyte	-300 000	-1 065 496	-1 162 500
Elinstallationer	-20 000	-67 685	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-60 000	-12 270	-87 500
Huskropp utvändigt	0	-2 875	0
Balkonger/altaner	0	-61 268	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-480 000	-1 572 530	-1 887 500

Taxebundna kostnader

El	-33 000	-30 453	-18 900
Värme	-197 493	-196 278	-167 800
Vatten	-53 931	-52 615	-48 400
Sophämtning/renhållning	-64 831	-63 556	-49 700
Grovsopor	0	-3 731	0
	-349 255	-346 633	-284 800

Övriga driftskostnader

Försäkring	-44 000	-43 988	-43 000
Bredband	-2 976	-2 976	-4 000
	-46 976	-46 964	-47 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-66 072	-66 000
	-66 000	-66 072	-66 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 200	-625	-2 400
Tele- och datakommunikation	-300	-315	-320
Juridiska åtgärder	-14 950	-99 763	-24 500
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 500
Föreningskostnader	-10 000	-2 900	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-845	0
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-40 800	-40 800
Administration	-4 000	-7 295	-3 900
Konsultarvode	-3 600	-18 625	-3 600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-81 050	-177 028	-92 020

Personalkostnader

Styrelsearvode	-46 000	-48 500	-47 500
Revisionsarvode arvoderad	-2 500	-1 000	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-15 200	-11 414	-15 700
	-63 700	-60 914	-65 700

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-65 000	-64 646	-64 500
Förbättringar	-64 000	-63 478	-79 700
	-129 000	-128 124	-144 200

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 817 951 -2 715 893 -2 900 720

RÖRELSERESULTAT

-388 425 -1 326 630 -1 446 120

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	74	0
Övriga ränteintäkter	0	10 557	0
Låneräntor	-116 400	-104 633	-103 561
	-116 400	-94 002	-103 561

RESULTAT	-504 825	-1 420 632	-1 549 681
-----------------	-----------------	-------------------	-------------------

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se