



# Välkommen till årsredovisningen för Brf KRÅKBERGET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
OLIVEDAL 15:4	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1975

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 572 kvm och 4 lokaler om 276 kvm. Byggnadernas totalyta är 1848 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karin Elisabeth Swedenborg	Ordförande
Wictor Christopher Övall	Kassör
Marcus Schober	Sekreterare
Josefine Leander	Suppleant

### Valberedning

Daniel Claesson

Helena Karlsson

### Firmateckning

Firman Tecknas av styrelsen

## Revisorer

Malte Wadman Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 1982** ● Omläggning av tak - Blästring och målning utfört sommaren 2005.
  - Nytt gårdsbjälklag
  - Renovering av balkonger
  - Rörstambyte
  - Elstambyte
  - Nyinstallation hiss
  - Omputsning av fasad - Bra status enl tekn besiktning 2003. Renoveras om 10-15 år. Gjort 2009 respektive 2010 mot gatan på bägge adresser.
- 2004-2005** ● Badrum - Nya tät- och ytskikt i 17 av 18 lgh. Lgh 1 planeras åtgärdas 2006.
- 2005** ● Takunderhåll - Ommålning och blästring, snörasskydd
  - Tvättstuga - Utbyte av maskinpark.
- 2007** ● Monterat rensluckor stuprör
  - Målat soprum
  - Ny värmepump
  - Nya termostater
  - Reparation tak-läckage
- 2008** ● Hiss - Totalrenovering
  - Energideklaration - Genomförd
  - Fuktskada - PG väst samt tätning av fasad N 50
  - Radonmätning - Genomförd
  - Tvättstuga - Avloppsarbete
- 2008-2009** ● Fasad L 29 - Genomfört
- 2009** ● Armaturer och sensorer trapphus
  - Trapphus L 29, N 50 - storrenovering, dörrbyte, målning, elarbete
- 2009-2010** ● Fasad N 50 - genomfört
  - Balkongbygge Nordhemsgatan 50 - 6st mot gatan och 2st mot innergården
- 2010** ● Fiberinstallation - Bredband & TV
  - Nya ekportar L29 & N50

- 2010** ● Uppfräschning av innergård, hobbyrum, entréer L29 & N50  
Terrassdörrar Linnégatan 29 - 2st bottenvåningen mot innergården
- 2014** ● Takmålning Linnégatan  
Målning av gårdsfasad Nordhemsgatan  
Takmålning Nordhemsgatan  
Målning av gårdsfasad Linnégatan
- 2016** ● Brandsäkerhet - Automatisk branddörr, sprinkler i soprum  
Nedgradering vattenmätare - 10m<sup>3</sup> > 2 x 2,5m<sup>3</sup>  
Byte av fjärrvärmecentral - Primärsidan
- 2017** ● Utredning över ljud från tekniska installationer på bakgården - Uppfyllt krav från miljöförvaltningen Göteborg  
Brandsäkerhet - Röklucka automatiserad, Installerat nödvändig nödutgång i affärslokalen  
Lås-och Porttelefonssystem - Yttre skalskyddet installerat, utbyte av kritiska dörrar inre skalskyddet
- 2017-2018** ● Byte av fläktar och översyn av ventilationssystem. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2019** ● Ny belysning innergård, inklusive rörelsevakt  
Energideklaration
- 2020** ● Styrning av trapphusbelysning L29 - Tändning genom ljud  
Nytt torkkagregat i torkrum  
Åtgärda brister i takavrinning och fuktinträngning i fasad L29  
Renovering av hyreslokal 25 m<sup>2</sup> - Installation vatten + avlopp, fiberanslutning, elskåp, nytt golv, spackling mm.  
Nytt cykelrum - 20 m<sup>2</sup> av lagret togs i anspråk  
Renovering av befintligt cykelrum  
Relining av avloppsstammar Etapp 1 - Etapp 1, rör i mark  
Brandskyddsåtgärder - Skyltning och släckutrustning uppdaterat
- 2021** ● Uppgradering av elektroniskt låssystem: omfattar tre dörrar i källare, ny undercentral samt flytt till moln. - "Etapp 1" påbörjat 2017, "Etapp 2" utfört januari 2020. "Etapp 3" utfört 2021. Systemet flyttat till en molnlösning 2021.  
Styrning av trapphusbelysning N50, tvättstuga och torkrum - Tändning genom ljud/rörelse, belysning uppgraderad med spotlights i entrén  
Installerat Oxyclean i soprum - Maskin som tar bort dålig lukt.  
Nytt frånluftsdon tak för torktumlare - För att säkerställa ventilationen till torktumlar  
Installerat automatisk dörröppnare L29 entré  
Nya balkongskydd - Till berörda lägenheter samt gården inköptes nya balkongskydd  
Renovering av soprum och städtrum L29 - Nytt golv, målning, ny belysning samt fuktåtgärder  
Relining av avloppsstammar, Etapp 2 - Etapp 2 omfattar vertikala stammar och "grodor"
- 2022** ● Ny tvättmaskin  
Åtgärdat fuktinträngning vägg till soprum L29  
Renovering tegelfris innergård

**2023** ● Ommålning entré tvättstugan

#### Planerade underhåll

**2024** ● Renovering framsidan Linnégatan 29  
Obligatorisk ventilationskontroll – OVK  
Garantibesiktning Relining Etapp 2, Repipe  
Garantibesiktning fogning av fasad och brandvägginklädnad  
Åtgärda brister på tak Linnégatan 29  
Periodiskt underhåll av altandäck innergården

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 562 324	1 488 809	1 428 856	1 332 790
Resultat efter fin. poster	-420 899	294 451	57 759	-1 420 632
Soliditet (%)	60	61	60	60
Yttre fond	482 750	241 375	241 375	241 375
Taxeringsvärde	57 869 000	57 869 000	57 869 000	56 381 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	608	579	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,0	59,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 496	7 512	7 550	7 642
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 376	6 390	6 361	6 438
Sparande per kvm totalyta, kr	193	243	455	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	26	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	108	99	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	28	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	164	152	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	1,89	-	-
Räntekänslighet (%)	12,33	12,98	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Resultatet för 2024 är negativt pga att styrelsen har valt att göra en större renovering av föreningens yttre mur mot Linnégatan 29. Detta var en renovering som var dags att göra enligt föreningens underhållsplan och när nu detta är åtgärdat kommer man inte behöva göra en liknande renovering på flera decennier. Föreningens kassa kommer att täcka underskottet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 805 815	-	-	18 805 815
Upplåtelseavgifter	2 674 833	-	-	2 674 833
Fond, yttre underhåll	241 375	-	241 375	482 750
Kapitaltillskott	150 000	-	-	150 000
Balanserat resultat	-2 989 535	294 451	-241 375	-2 936 459
Årets resultat	294 451	-294 451	-420 899	-420 899
<b>Eget kapital</b>	<b>19 176 939</b>	<b>0</b>	<b>-420 899</b>	<b>18 756 040</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 695 084
Årets resultat	-420 899
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 375
<b>Totalt</b>	<b>-3 357 358</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	482 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 874 608</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 562 324	1 488 809
Övriga rörelseintäkter	3	3 517	53 957
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 565 841</b>	<b>1 542 766</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 398 337	-736 796
Övriga externa kostnader	9	-68 341	-96 696
Personalkostnader	10	-59 056	-51 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 720	-153 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 679 454</b>	<b>-1 038 855</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-113 612</b>	<b>503 911</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 366	14 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-335 653	-223 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 287</b>	<b>-209 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-420 899</b>	<b>294 451</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-420 899</b>	<b>294 451</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	29 879 654	30 033 374
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 879 654</b>	<b>30 033 374</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 882 454</b>	<b>30 036 174</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52 048	50 588
Övriga fordringar	15	857 114	750 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 221	227
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>915 383</b>	<b>801 042</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		542 777	500 849
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>542 777</b>	<b>500 849</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 458 160</b>	<b>1 301 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 340 615</b>	<b>31 338 065</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 680 648	21 680 648
Fond för yttre underhåll		482 750	241 375
Kapitaltillskott		-50 000	-50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 113 398</b>	<b>21 872 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 936 459	-2 989 535
Årets resultat		-420 899	294 451
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 357 358</b>	<b>-2 695 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 756 040</b>	<b>19 176 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 708 646	4 878 588
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 708 646</b>	<b>4 878 588</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 074 344	6 930 595
Leverantörsskulder		443 023	57 142
Skatteskulder		5 916	7 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	352 646	287 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 875 929</b>	<b>7 282 538</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 340 615</b>	<b>31 338 065</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-113 612</b>	<b>503 911</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	153 720	153 720
	<b>40 108</b>	<b>657 631</b>
Erhållen ränta	28 594	13 946
Erlagd ränta	-320 951	-194 404
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-252 250</b>	<b>477 174</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 231	6 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	434 940	-180 355
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>160 459</b>	<b>303 380</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	48 499	0
Amortering av lån	-74 692	-60 185
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-26 193</b>	<b>-60 185</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>134 266</b>	<b>243 195</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 249 186</b>	<b>1 005 991</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 383 453</b>	<b>1 249 186</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf KRÅKBERGET har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3 - 10 %
Fastighetsförbättringar	0,3 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	955 596	910 116
Hysesintäkter lokaler	549 928	516 356
Deb. fastighetsskatt	29 500	29 500
Uppvärmning	19 132	17 960
Dröjsmålsränta	733	565
Pantsättningsavgift	2 865	7 308
Överlåtelseavgift	4 179	5 252
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	0	1 752
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>1 562 324</b>	<b>1 488 809</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	26 200
Elstöd	0	8 325
Övriga intäkter	0	204
Försäkringsersättning	0	14 167
Återbäring försäkringsbolag	3 517	5 061
<b>Summa</b>	<b>3 517</b>	<b>53 957</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	36 566	38 498
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 730
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 741
Städning enligt avtal	51 335	48 130
Hissbesiktning	1 941	2 128
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 376	0
Brandskydd	6 250	6 250
Gemensamma utrymmen	619	0
Sophantering	4 969	0
Snöröjning/sandning	29 772	3 094
Serviceavtal	11 250	15 861
Mattvätt/Hyrmattor	14 967	14 684
Förbrukningsmaterial	2 775	3 858
<b>Summa</b>	<b>179 821</b>	<b>144 974</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	619	0
Trapphus/port/entr	0	2 188
Dörrar och lås/porttele	375	0
VVS	0	15 925
Värmeanläggning/undercentral	9 009	0
Ventilation	7 650	0
Elinstallationer	2 941	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	272	0
Hissar	33 546	9 851
Vattenskada	0	47 179
<b>Summa</b>	<b>54 412</b>	<b>75 143</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	5 518	0
Mark/gård/utemiljö	607 375	0
<b>Summa</b>	<b>612 893</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	37 662	36 945
Uppvärmning	258 219	199 350
Vatten	67 848	67 359
Sophämtning/renhållning	45 086	74 742
<b>Summa</b>	<b>408 815</b>	<b>378 396</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 552	56 676
Självrisk	0	5 100
Bredband	2 815	3 215
Fastighetsskatt	74 030	73 292
<b>Summa</b>	<b>142 397</b>	<b>138 283</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 396	1 974
Tele- och datakommunikation	339	302
Juridiska åtgärder	0	12 431
Inkassokostnader	0	578
Styrelseomkostnader	5 544	0
Fritids och trivselkostnader	790	0
Föreningskostnader	488	2 577
Förvaltningsarvode enl avtal	44 709	42 900
Överlåtelsekostnad	4 012	9 190
Pantsättningskostnad	4 300	10 244
Administration	1 879	5 443
Konsultkostnader	4 884	6 376
Bostadsrätterna Sverige	0	4 680
<b>Summa</b>	<b>68 341</b>	<b>96 696</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44 100	38 458
Arvode internrevisor	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	13 956	12 185
<b>Summa</b>	<b>59 056</b>	<b>51 643</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	335 554	223 592
Dröjsmålsränta	99	42
<b>Summa</b>	<b>335 653</b>	<b>223 634</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 389 140	32 389 140
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 389 140</b>	<b>32 389 140</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 355 765	-2 202 045
Årets avskrivning	-153 720	-153 720
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 509 485</b>	<b>-2 355 765</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 879 654</b>	<b>30 033 374</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 287 124</i>	<i>7 287 124</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 391 000	23 391 000
Taxeringsvärde mark	34 478 000	34 478 000
<b>Summa</b>	<b>57 869 000</b>	<b>57 869 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	106 934	106 934
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 934</b>	<b>106 934</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-106 934	-106 934
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-106 934</b>	<b>-106 934</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 220	1 889
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 219	0
Transaktionskonto	541 954	200 817
Borgo räntekonto	298 721	547 521
<b>Summa</b>	<b>857 114</b>	<b>750 227</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 930	0
Förutbet bredband	291	0
Upplupna ränteintäkter	0	227
<b>Summa</b>	<b>6 221</b>	<b>227</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,53 %	1 084 251	1 132 399
Nordea Hypotek AB	2024-01-17	1%		2 026 196
Nordea Hypotek AB	2024-01-17	1,31%		2 026 196
Swedbank	2026-01-23	3,87 %	2 852 392	2 852 392
Swedbank	2026-10-23	2,81 %	3 772 000	3 772 000
Nordea Hypotek AB	2025-01-17	3,62 %	2 026 196	
Swedbank	2026-10-23	2,81 %	2 048 151	
<b>Summa</b>			<b>11 782 990</b>	<b>11 809 183</b>
Varav kortfristig del			2 074 344	6 930 595

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 542 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	283	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 209	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 010	0
Uppl kostn el	3 511	0
Uppl kostnad Värme	28 747	0
Uppl kostn räntor	54 167	39 465
Uppl kostn vatten	5 636	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 353	0
Uppl kostnad arvoden	46 500	46 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 610	14 610
Förutbet hyror/avgifter	188 620	187 011
<b>Summa</b>	<b>352 646</b>	<b>287 586</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 774 000	16 774 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Karin Elisabeth Swedenborg  
Ordförande

---

Marcus Schober  
Sekreterare

---

Wictor Christopher Övall  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Malte Wadman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 11:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2025 17:22

DOCUMENT ID:

HkwB4EHJgg

ENVELOPE ID:

H1WUS4NBkgx-HkwB4EHJgg

DOCUMENT NAME:

Brf KRÅKBERGET, 769608-3596 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARCUS ROBERT KRISTOFFER SC HOBER</b> marcus.schober@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 19:26 22.04.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.47.230
<b>2. Karin Elisabeth Swedenborg</b> karinswedenborg@live.se	Signed Authenticated	22.04.2025 19:39 22.04.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.166.94
<b>3. CHRISTOPHER ÖVALL</b> christopherovall@me.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:16 23.04.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.168.189
<b>4. MALTE WADMAN</b> maltewadman@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:37 23.04.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.130.188

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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, 2024.01.01 – 2024.12.31, 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 underhållsplan för år 2021-2062. Revision av skötseln av klientmedel, som för Brf Kråkbergets räkning är gjord av SBC, är genomförd av revisionsbolaget "PWC". Dom har i sin granskning inte funnit något som inte överensstämmer med lagen (1944:18) om redovisningsmedel.

Styrelsen har skött sina åliggande att på bästa sätt förvalta fastigheten och genomföra kontroll av alla återkommande och nya inspektioner som brand-, hiss och i tillägg slutinspektion av relining-projektet. Av nya projekt som har igångsatts under året är renovering av stenarbete och gräsmattan mot Linnégatan. I tillägg har styrelsen i en ekonomiskt orolig tid följt upp de lån som måste förnyas eller omdisponeras.

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 2025-04-15



Malte Wadman  
Internrevisor



SJUBEVSJxe-SkbwSEVH1el



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 20:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2025 17:22

DOCUMENT ID:

SkbwSEVH1el

ENVELOPE ID:

SJUBEVSJxe-SkbwSEVH1el

DOCUMENT NAME:

Revision 2024\_sign.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALTE WADMAN maltewadman@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 20:11 23.04.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.130.188

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed