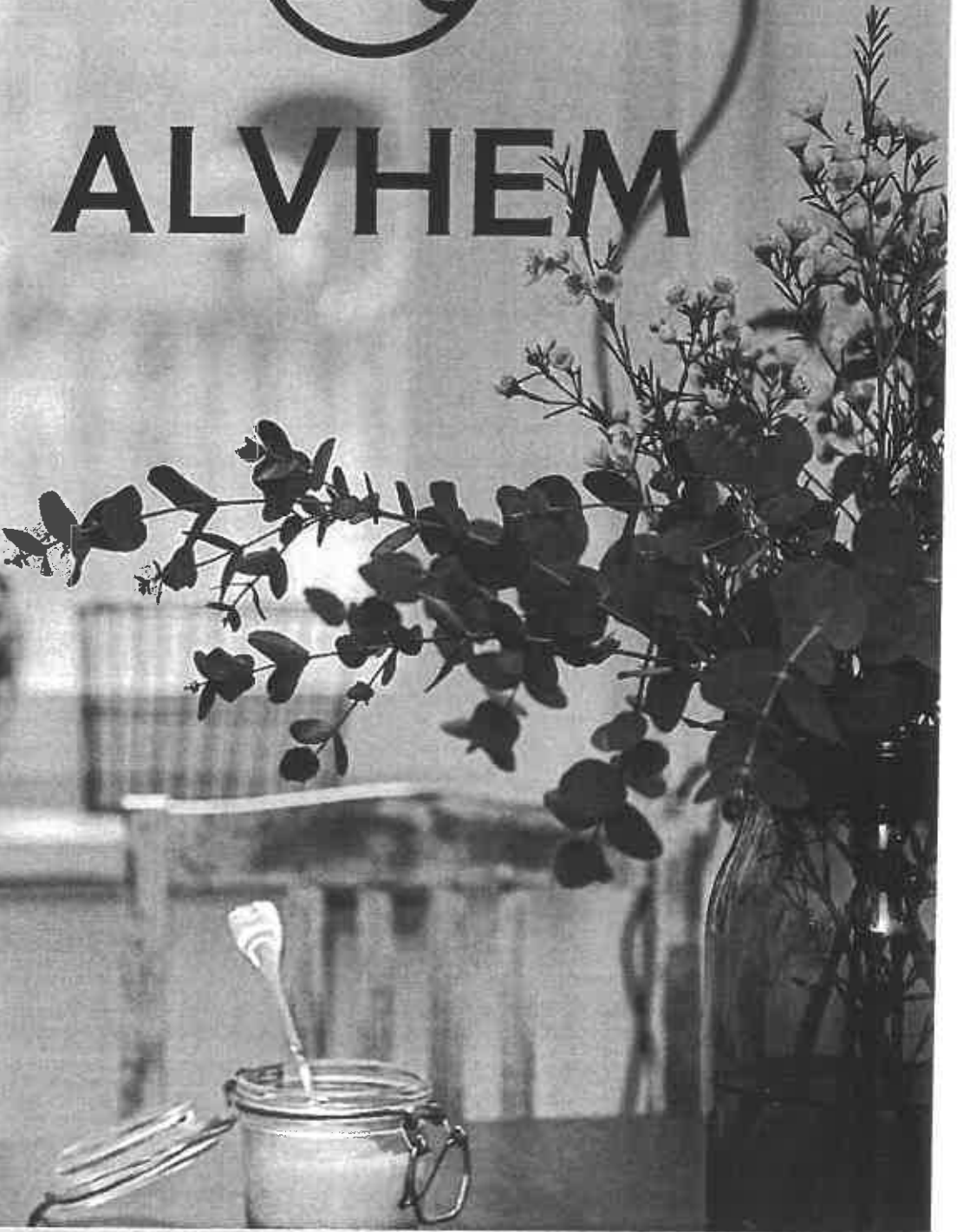




**ALVHEM**



**ÅRSREDOVISNING**



# 2015

## Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**KRÅKBERGET**



sbc

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kråkberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2003-06-06 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Zoran Antic	Ledamot
Daniel Claesson	Ledamot
Leif Gunnar Holmgren	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Zoran Antic och Daniel Claesson.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catarina Wass	Ordinarie Intern
---------------	------------------

#### Valberedning

Henrik Moberg	Sammanställande
---------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

### 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.

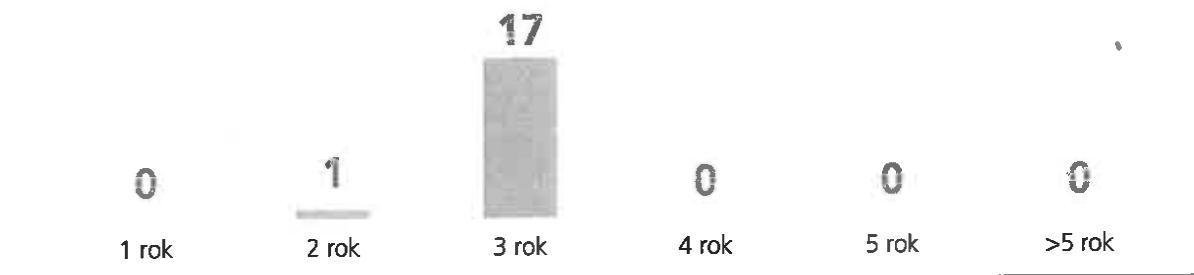
Värdeåret är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 866 m<sup>2</sup>, varav 1 572 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 294 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Klädaffär	117 m <sup>2</sup>	36 mån
Lager	60 m <sup>2</sup>	36 mån
Föreningsverksamhet	117 m <sup>2</sup>	36 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga Hobbyrum Cykelrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takmålning Linnégatan	2014	
Takmålning Nordhemsgatan	2014	
Målning av gårdsfasad Linnégatan	2014	
Målning av gårdsfasad Nordhemsgatan	2014	
Terrassdörrar Linnégatan 29	2010	2st bottenvåningen mot innergården
Uppfräschning av innergård, hobbyrum, entréer L29 & N50	2010	
Nya ekportar L29 & N50	2010	
Fiberinstallation	2010	Bredband & TV
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
Fasad N 50	2009 - 2010	Genomfört
Fasad L 29	2008 - 2009	Genomfört
Hiss	2008	Totalrenovering
Radonmätning	2008	Genomförd
Energideklaration	2008	Genomförd
Tvättstuga	2008	Avloppsarbete
Fuktskada	2008	PG väst samt tätning av fasad N 50
Nya termostater	2007	
Reparation tak-läckage	2007	
Målat soprum	2007	
Monterat rensluckor stuprör	2007	
Ny värmepump	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. teknisk 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.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

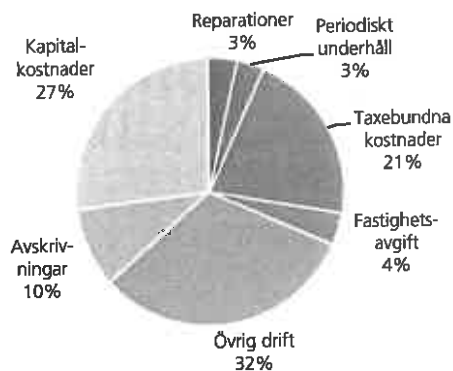
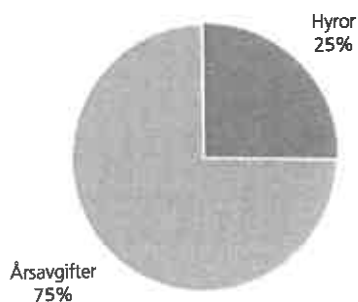
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 1,50 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>437 398</b>	<b>520 441</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 587 209	1 611 329
Finansiella intäkter	11	575
Minskning kortfristiga fordringar	56 554	31 388
Ökning av långfristiga skulder	0	383 334
	<b>1 643 773</b>	<b>2 026 626</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	941 784	1 616 946
Finansiella kostnader	396 545	397 812
Minskning av långfristiga skulder	133 332	0
Minskning av kortfristiga skulder	46 436	94 912
	<b>1 518 097</b>	<b>2 109 669</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>563 074</b>	<b>437 398</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>125 677</b>	<b>-83 043</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Löpande underhåll samt enligt underhållsplan.

Spolning av avloppsstammar har utförts.

Fuktskador i våra entréer, i form av uppträngande fukt genom väggarna. Reparationer har utförts under hösten 2015 i Linnégatan 29 entré. Motsvarande jobb planeras utföras på Nordhemsgatan 50.

### Händelser efter året

Inga planerade större underhåll 2016.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	746	724	710
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 364	1 365	1 200	1 219
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 983	7 068	6 824	6 920
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	14	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	79	105	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	23	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	213	213	246	268
Soliditet (%)	64	64	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	-547	113	85
Nettoomsättning (tkr)	1 587	1 611	1 518	1 495

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 572 m<sup>2</sup> bostäder och 294 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 433 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 596 140</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
att i ny räkning överförs

47 705  
-1 548 435

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 586 848	1 610 824
Övriga rörelseintäkter	Not 2	361	505
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 587 209</b>	<b>1 611 329</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-636 695	-1 347 340
Övriga externa kostnader	Not 4	-262 969	-220 128
Personalkostnader	Not 5	-42 120	-49 478
Avskrivningar	Not 6	-144 305	-144 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 086 089</b>	<b>-1 761 251</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>501 120</b>	<b>-149 922</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 545	-397 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 534</b>	<b>-397 237</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>104 586</b>	<b>-547 159</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 7	30 833 524	30 977 829
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 833 524</b>	<b>30 977 829</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 836 324</b>	<b>30 980 629</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	605 401	488 782
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>605 401</b>	<b>488 787</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		-40 665	6 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-40 665</b>	<b>6 826</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>564 736</b>	<b>495 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 401 060</b>	<b>31 476 242</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>		21 480 648	21 480 648
Medlemsinsatser		267 700	701 816
Fond för yttre underhåll	Not 13		
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 748 348</b>	<b>22 182 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 700 726	-1 587 683
Årets resultat		104 586	-547 159
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 596 140</b>	<b>-2 134 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 152 208</b>	<b>20 047 622</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 876 786	11 010 122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 876 786</b>	<b>11 010 122</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	99 996
Leverantörsskulder		46 657	30 535
Skatteskulder		2 840	61 291
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	222 569	226 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>372 066</b>	<b>418 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 401 060</b>	<b>31 476 242</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter		16 774 000	16 774 000
Fastighetsinteckningar	Not 14		
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	333 år	333 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	30-333 år	30-333 år
Balkonger	67 år	67 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 172 112	1 172 112
	Hyror lokaler	401 054	401 334
	Värmeintäkter	13 692	13 692
	Fakturerade kostnader	0	23 700
	Öresutjämning	-9	-13
		<b>1 586 848</b>	<b>1 610 824</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	361	505
		<b>361</b>	<b>505</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	68 044	18 851
	Snöröjning/sandning	3 931	840
	Mattvätt/Hyrmattor	16 492	4 340
	Hissbesiktning	1 475	1 428
	Myndighetstillsyn	0	3 081
	Gemensamma utrymmen	0	11 759
	Gård	0	4 389
	Serviceavtal	2 810	2 744
	Förbrukningsmateriel	140	1 050
	Brandskydd	1 569	2 010
		<b>94 461</b>	<b>50 492</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	4 796
	Entré/trapphus	0	1 110
	Lås	0	10 012
	VVS	0	4 311
	Elinstallationer	0	4 444
	Bredband	7 975	0
	Hiss	8 365	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	930
	Vattenskada	36 343	0
		<b>52 683</b>	<b>25 603</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	14 550
	VVS	47 705	0
	Huskropp utvändigt	0	860 413
		<b>47 705</b>	<b>874 963</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 327	25 946
	Värme	180 651	146 999
	Vatten	57 672	43 132
	Sophämtning/renhållning	39 463	33 268
	Grovsopor	0	5 367
		<b>312 113</b>	<b>254 712</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 025	43 275
	Självrisk	8 294	0
	Kabel-TV	33 360	41 710
		<b>72 679</b>	<b>84 985</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 054</b>	<b>56 586</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>636 695</b>	<b>1 347 340</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	300	0
	Tele- och datakommunikation	318	303
	Juridiska åtgärder	41 032	0
	Inkassering avgift/hyra	1 625	0
	Föreningskostnader	7 525	5 040
	Fritids- och trivselkostnader	779	0
	Studieverksamhet	1 063	0
	Förvaltningsarvode	167 025	161 500
	Förvaltningsarvoden övriga	29 601	42 988
	Administration	4 354	1 697
	Konsultarvode	5 047	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	8 600
		<b>262 969</b>	<b>220 128</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 050	37 650
	Sociala kostnader	10 070	11 828
		<b>42 120</b>	<b>49 478</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	64 646	64 646
	Förbättringar	79 659	79 659
		<b>144 305</b>	<b>144 305</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 066 996	32 066 996
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 066 996</b>	<b>32 066 996</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 089 167	-944 862
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 305	-144 305
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 233 472</b>	<b>-1 089 167</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 833 524</b>	<b>30 977 829</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 287 124	7 287 124
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 401 000	17 401 000
	Taxeringsvärde mark	16 467 000	16 467 000
		<b>33 868 000</b>	<b>33 868 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	3 468 000	3 468 000
		<b>33 868 000</b>	<b>33 868 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 934	106 934
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 934</b>	<b>106 934</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-106 934	-106 934
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-106 934</b>	<b>-106 934</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	1 662	58 210
	Klientmedel hos SBC	603 739	430 572
		<b>605 401</b>	<b>488 782</b>
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	6
	<b>0</b>	<b>6</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	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
Fond för yttre underhåll	267 700	267 700	-701 816	701 816
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 748 348</b>	<b>267 700</b>	<b>-701 816</b>	<b>22 182 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 700 726	-267 700	154 657	-1 587 683
Årets resultat	104 586	104 586	547 159	-547 159
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 596 140</b>	<b>-163 114</b>	<b>701 816</b>	<b>-2 134 842</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 152 208</b>	<b>104 586</b>	<b>0</b>	<b>20 047 622</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	701 816	434 116
Reservering enligt stadgar	267 700	267 700
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-701 816	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>267 700</b>	<b>701 816</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2014-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,080 %	283 338	383 334	2018-09-30
Handelsbanken	2,990 %	1 789 000	1 789 000	2017-03-01
Handelsbanken	0,808 %	3 022 000	3 022 000	2016-08-22
Handelsbanken	2,580 %	664 784	664 784	2017-01-30
Handelsbanken	2,580 %	3 251 000	3 251 000	2017-01-30
Nordea	0,811 %	1 966 664	2 000 000	2018-04-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 976 786</b>	<b>11 110 118</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-99 996	
		<b>10 876 786</b>	<b>11 010 122</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 476 786 kr.


För två av ovanstående lån har kontrakt med ränteswap tecknats med följande villkor:


<b>Kontraksnummer</b>	<b>Föreningen betalar</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag/ löper till</b>
903365/1119653	3,131%	3 000 000	2016-03-31
903364/1119652	3,011%	2 000 000	2018-03-29
<b>S:a lån som omfattas av ränteswapar:</b>		<b>5 000 000</b>	

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Löner	1 250	0
	Arvoden	30 000	31 250
	Sociala avgifter	9 819	9 819
	Ränta	28 419	30 491
	Förutbetalda avgifter och hyror	153 081	155 116
		<b>222 569</b>	<b>226 676</b>

## Styrelsens underskrifter

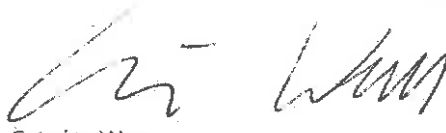
GÖTEBORG den 1 / 5 2016

  
ZORAN ANTIC  
Zoran Antic  
Ledamot

  
DANIEL CLAESSION  
Daniel Claesson  
Ledamot

  
Leif Gunnar Holmgren  
Ledamot  
Leif Holmgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2016

  
Catarina Wass  
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, 2015.01.01 – 2015.12.31, 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.

Då anledning till anmärkning ej föreligger beträffande redovisningshandlingar för året, bokföringen, eller eljest i fråga om föreningens förvaltning, rekommenderar jag föreningsstämman;

Att faställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen.

Att bevilja styrelseledamöterna ansvarfrihet för den tid redovisningen omfattar, samt

Att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2016-03-30



Catarina Wass  
Internrevisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 189 600	1 172 112	1 172 100
Hyror lokaler	401 100	401 054	401 300
Värmeintäkter	13 700	13 692	13 700
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	361	0
	<b>1 604 400</b>	<b>1 587 209</b>	<b>1 587 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-68 044	-10 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-3 931	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 600	-16 492	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-1 475	-1 475	0
Myndighetstillsyn	-12 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-2 810	-2 800
Förbrukningsmateriel	-3 000	-140	-3 000
Brandskydd	-2 000	-1 569	-2 000
	<b>-87 075</b>	<b>-94 461</b>	<b>-27 800</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-92 000	0	-50 000
Bredband	0	-7 975	0
Hiss	0	-8 365	0
Vattenskada	0	-36 343	0
	<b>-92 000</b>	<b>-52 683</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-47 705	0
	<b>0</b>	<b>-47 705</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-35 700	-34 327	-31 800
Värme	-210 000	-180 651	-200 000
Vatten	-60 000	-57 672	-57 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-39 463	-40 400
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	<b>-352 700</b>	<b>-312 113</b>	<b>-334 200</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-31 700	-31 025	-30 500
Självrisk	0	-8 294	0
Kabel-TV	-34 100	-33 360	-34 100
	<b>-65 800</b>	<b>-72 679</b>	<b>-64 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 500	-57 054	-57 100
	<b>-57 500</b>	<b>-57 054</b>	<b>-57 100</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-300	0
Tele- och datakommunikation	-400	-318	-300
Juridiska åtgärder	0	-41 032	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 625	-2 000
Föreningskostnader	-6 000	-7 525	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-779	0
Studieverksamhet	0	-1 063	0
Förvaltningsarvode	-171 300	-167 025	-167 000
Förvaltningsarvodet övriga	-30 000	-29 601	0
Administration	-4 000	-4 354	-4 000
Konsultarvode	0	-5 047	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-4 300	-4 400
	<b>-218 100</b>	<b>-262 969</b>	<b>-185 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 300	-1 250	-1 300
Förlorad arbetsförtjänst	0	-800	0
Arbetsgivaravgifter	-9 900	-10 070	-9 900
	<b>-41 200</b>	<b>-42 120</b>	<b>-41 200</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-64 600	-64 646	-64 600
Förbättringar	-79 700	-79 659	-79 700
	<b>-144 300</b>	<b>-144 305</b>	<b>-144 300</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 058 675</b>	<b>-1 086 089</b>	<b>-904 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>545 725</b>	<b>501 120</b>	<b>682 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	100	70	400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	155	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-214	0
Låneräntor	-222 325	-216 824	-305 100
Övriga räntekostnader	-96 400	-179 721	-140 000
	<b>-318 625</b>	<b>-396 534</b>	<b>-444 700</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>227 100</b>	<b>104 586</b>	<b>237 500</b>

### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



#### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

# 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!**