

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kråkängen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2013 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hejderidarens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar drift av Kråkängsparken.

Styrelsen

Lars Gunnar Barrefors	Ledamot
Gitte Elisabeth Dellhage	Ledamot
Rebecca Evi Marie Ståhl	Ledamot
Erik Johan Söderlund	Ledamot
Johan Mortimer Tengroth	Ledamot
Jennifer Bäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erling Zetterman	Ordinarie Extern
Åke Åkerman	Ordinarie Intern

Valberedning

Annika Aarthun	
Magdalena Ivarsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-15. Extra stämma med anledning av ändrade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-04. Extra stämma med anledning av ombyggnation av sutterängvåningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OLIVEDAL 3:26	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partner.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

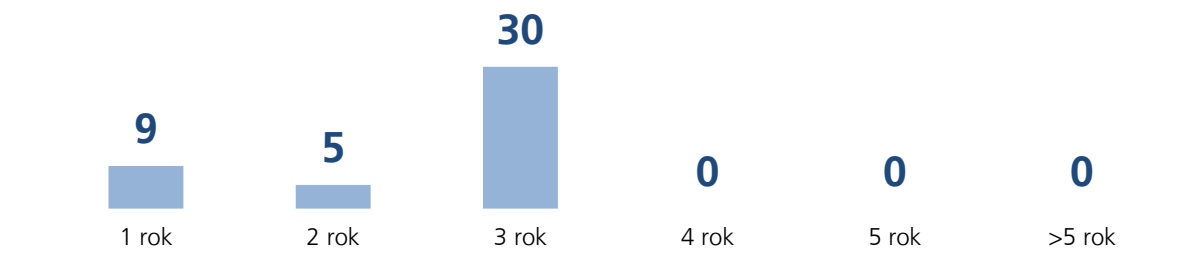
Fastigheten bebyggdes 1904 - 1906 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 996 m², varav 2 845 m² utgör lägenhetsyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gästlägenhet/samlingslokal
Övrigt

Cykelrum
Barnvagnsrum
Soprum

Kommentar

8 st hobbylokaler för uthyrning, 1 st styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av värme	2018	
Byte av termostater	2017	
Byte av radiatorventiler	2017	
Byte VS pump	2017	
Renovering av porten	2017	
OVK	2017	
Betonggolv i cykelkällaren	2016	
Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken	2016	
Målning ytterdörrar	2016	
Byte fönster mot gården och gavlar	2015 - 2016	94 fönster
Nya balkonger och altan	2015 - 2016	21 balkonger, 1 altan
Målning balkongdörrar	2015	10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades
Sockelbeslagning befintliga balkonger	2015 - 2016	Befintliga balkonger överst i respektive rad
Prognosstyrd värmereglering	2015	
Rivning av två trappnedgångar gården	2015	
Tätning av hålkäl mot husväggar	2014	
Dränering av mark mot gatan 11A/B	2013	
Avloppsstammar renoverades	2012	
Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B	2008	
Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B	2008 - 2009	Klart i april 2009
Omputsning av fasad mot gatan 11 A/B	2008	
Nya balkonger	2005 - 2006	28 balkonger
Ommålning av tak	2004	
Nytt gårdsbjälklag	2003 - 2004	
Källar-/Gårdsrenovering	2003 - 2005	
Omputsning av fasad	1999	1976, 1985 (11A, B, C, D gårdsfasad), 1997 (9A, B, C, D gårdsfasad), 1999 (9A och B gatufasad)
Omläggning av tak	1985	
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus 9D	2019	Renovering och ommålning
Underhåll av suterrängvåningen	2019	Genom att ytan planeras att omvandlas till bostadsyta under 2019
Takmålning och taksäkring	2020	Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket
Byte av fönster	2020	Byte av resterande fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

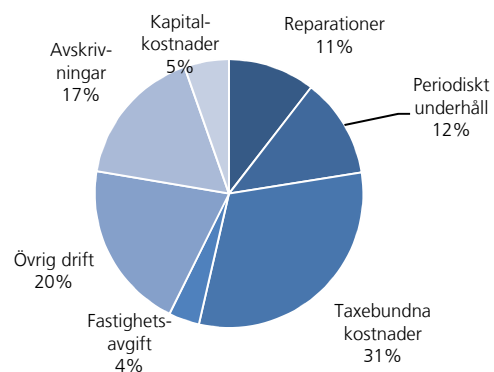
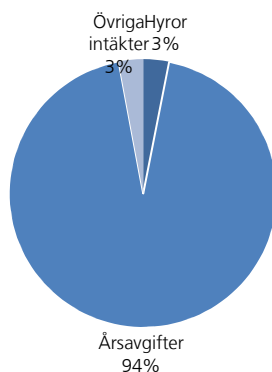
Föreningen har en god och stabil ekonomi. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014. Föreningens hypotekslån om cirka 8 031 000 kr är fördelade på sex lån med både bundna och rörliga räntor. Föreningen har de senaste åren amorterat ca 140 000 kr per år.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 171 516	1 088 072
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 854 604	1 865 271
Finansiella intäkter	89	61
Balkongfond	20 686	20 686
Ökning av kortfristiga skulder	158 418	0
	2 033 798	1 886 018
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 508 863	1 530 635
Finansiella kostnader	103 392	112 610
Ökning av kortfristiga fordringar	587	4
Minskning av långfristiga skulder	147 268	141 859
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 466
	1 760 110	1 802 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 445 204	1 171 516
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 688	83 445

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året genomfört injustering av värmesystemet och nya stadgar har antagits. En vattenskada upptäcktes i en lägenhet och skadan har åtgärdats.

En treårsplan för kommande års underhåll har uppdaterats och antagits av styrelsen och planen är kommunicerad till medlemmarna via ett informationsmöte. Planen innehåller prioriterade underhållsåtgärder att genomföra fram till och med 2021 med målsättning att inte förändra den ekonomiska stabiliteten. Ett av de större planerade underhållen är att bygga om sutterängvåningen (lokalyta) till tre bostadsrättslägenheter. Föreningen planerar att med vinsten från projektet täcka kostnader för kommande planerat underhåll av fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	612	612	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	383	403	381	356
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 825	2 877	2 926	2 275
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	136	127	134	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	30	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	38	46	54
Soliditet (%)	49	49	49	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-88	-108	-1 651	-21
Nettoomsättning (tkr)	1 825	1 829	1 837	1 824

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 845 m² bostäder och 151 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	2 823 184	0	0	2 823 184
Upplåtelseavgifter	1 287 041	0	0	1 287 041
Kapitaltillskott	5 485 554	0	0	5 485 554
Fond för yttre underhåll	424 106	375 000	-325 894	375 000
Balkongfond	93 639	20 686	0	72 953
S:a bundet eget kapital	10 113 524	395 686	-325 894	10 043 732
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 886 142	-375 000	217 682	-1 728 824
Årets resultat	-87 861	-87 861	108 212	-108 213
S:a ansamlad förlust	-1 974 003	-462 861	325 894	-1 837 036
S:a eget kapital	8 139 521	-67 175	0	8 206 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-87 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 511 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 000
summa balanserat resultat	-1 974 003
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	232 484
att i ny räkning överförs	-1 741 519

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 825 326	1 829 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 279	35 894
Summa rörelseintäkter		1 854 604	1 865 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 277 212	-1 283 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 361	-110 728
Personalkostnader	Not 6	-134 290	-136 269
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 300	-330 300
Summa rörelsekostnader		-1 839 162	-1 860 935
RÖRELSERESULTAT		15 442	4 336
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 392	-112 610
Summa finansiella poster		-103 303	-112 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87 861	-108 213
ÅRETS RESULTAT		-87 861	-108 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 191 658	15 521 958
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 191 658	15 521 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 195 658	15 525 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 384 857	1 112 481
Summa kortfristiga fordringar		1 384 857	1 112 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		69 481	67 582
Summa kassa och bank		69 481	67 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 454 338	1 180 063
SUMMA TILLGÅNGAR		16 649 996	16 706 021

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 110 225	4 110 225
Kapitaltillskott		5 485 554	5 485 554
Fond för yttre underhåll	Not 12	424 106	375 000
Balkongfond		93 639	72 953
Summa bundet eget kapital		10 113 524	10 043 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 886 142	-1 728 824
Årets resultat		-87 861	-108 213
Summa fritt eget kapital		-1 974 003	-1 837 036
SUMMA EGET KAPITAL		8 139 521	8 206 696
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 897 519	3 897 519
Summa långfristiga skulder		3 897 519	3 897 519
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 138 961	4 286 229
Leverantörsskulder		216 615	48 914
Skatteskulder		5 854	6 368
Övriga skulder		1 237	1 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	250 289	258 658
Summa kortfristiga skulder		4 612 956	4 601 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 649 996	16 706 021

Noter

Belopp anges i 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 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	2018	2017
Byggnader	77år	77 år
Miljöförbättringar	40år	40 år
Kabel-TV	Fullt avskriven	20 år
Balkong/terrass	77år	77 år
Tak	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 742 520	1 742 520
Hyror lokaler	57 818	60 871
Gästlägenhet	25 000	26 000
Öresutjämning	-12	-14
	1 825 326	1 829 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	7 184	11 610
Övriga intäkter	22 095	24 284
	29 279	35 894

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 690	2 201
	Städning entreprenad	1 320	0
	Städning enligt beställning	1 320	2 640
	Sotning	0	7 499
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 525
	Myndighetstillsyn	2 000	7 020
	Gemensamma utrymmen	12 202	18 030
	Gård	5 686	7 645
	Serviceavtal	23 094	0
	Förbrukningsmateriel	4 972	9 257
	Brandskydd	0	32 581
	Fordon	0	597
		52 284	100 995
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	160	0
	Tvättstuga	26 369	188
	Lås	0	3 294
	Ventilation	4 598	0
	Huskropp utvändigt	25 357	59 402
	Mark/gård/utemiljö	0	4 813
	Skador/klotter/skadegörelse	28 016	0
	Vattenskada	119 141	0
		203 641	67 697
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	23 750
	Entré/trapphus	180 705	103 538
	Värmeanläggning	35 000	175 000
	Ventilation	14 904	16 250
	Elinstallationer	0	7 356
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	1 875	0
		232 484	325 894
	Taxebundna kostnader		
	El	45 661	50 965
	Värme	407 400	380 304
	Vatten	82 325	90 983
	Sophämtning/renhållning	70 054	64 792
		605 440	587 044
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 962	71 444
	Samfällighetsavgift	29 400	30 459
	Kabel-TV	27 511	30 135
	Bredband	20 552	0
		112 425	132 038
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 938	69 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 277 212	1 283 638

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	281	3 453
	Revisionsarvode extern revisor	3 875	3 500
	Föreningskostnader	5 943	20 573
	Fritids- och trivselkostnader	3 997	4 860
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	68 334	65 856
	Administration	3 990	4 702
	Konsultarvode	7 750	2 125
	Tidningar facklitteratur	1 991	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 660
		97 361	110 728
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	72 000
	Löner	35 591	31 667
	Sociala kostnader	28 699	32 602
		136 290	136 269
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	103 689	103 689
	Förbättringar	226 611	226 611
		330 300	330 300

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 525 225	21 525 225
	Utgående anskaffningsvärde	21 525 225	21 525 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 003 266	-5 672 966
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 300	-330 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 333 566	-6 003 266
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 191 658	15 521 958
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 030 000	2 030 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 813 000	27 813 000
	Taxeringsvärde mark	35 398 000	35 398 000
		63 211 000	63 211 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	1 211 000	1 211 000
		63 211 000	63 211 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 299	252 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 299	252 299
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 299	-252 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-252 299	-252 299
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	4 000	4 000
		4 000	4 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 134	8 547
	Klientmedel hos SBC	1 375 723	1 103 934
		1 384 857	1 112 481

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	375 000	1 537 910
	Reservering enligt stadgar	375 000	375 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-325 894	-1 537 910
	Vid årets slut	424 106	375 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	930 348	951 984	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,290 %	1 663 800	1 701 400	2021-03-01
	Handelsbanken	1,250 %	433 113	448 845	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,250 %	775 500	794 300	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,220 %	2 233 719	2 287 219	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt lån
	Summa skulder till kreditinstitut		8 036 480	8 183 748	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 138 961	-4 286 229	
			3 897 519	3 897 519	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 510 000	8 510 000

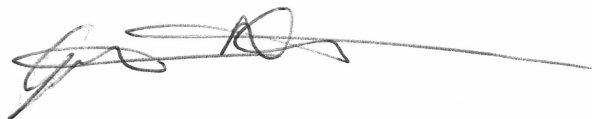
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	2 735	0
	Arvoden	68 007	72 000
	Sociala avgifter	22 300	21 200
	Ränta	10 257	11 052
	Avgifter och hyror	146 990	151 671
	Upplupna Semesterlöner	0	2 735
		250 289	258 658

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av trapphus 9D.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 2 2019

Lars Gunnar Barrefors
Ledamot



Gitte Elisabeth Dellhage
Ledamot



Rebecca Evi Marie Ståhl
Ledamot

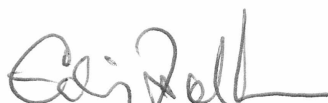


Erik Johan Söderlund
Ledamot



Johan Mortimer Tengroth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019



Erling Zetterman
Extern revisor



Åke Åkerman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkängen

Org nr 716408-7723

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2018. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med föreliggande stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018

Göteborg den 20 mars 2019


Erling Zetterman
Extern revisor


Åke Åkerman
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 742 000	1 742 520	1 742 500
Hyror lokaler	25 000	57 818	58 500
Gästlägenhet	0	25 000	0
Öresutjämning	0	-12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 184	0
Övriga intäkter	0	22 095	0
	1 767 000	1 854 604	1 801 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-2 500	-1 690	-3 000
Städning entreprenad	0	-1 320	0
Städning enligt beställning	-2 500	-1 320	-2 700
Myndighetstillsyn	0	-2 000	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-12 202	-5 000
Gård	-9 000	-5 686	-20 000
Serviceavtal	0	-23 094	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 972	-5 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	-26 000	-52 284	-38 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-61 000	-160	-50 000
Tvättstuga	0	-26 369	0
Ventilation	0	-4 598	0
Huskropp utvändigt	0	-25 357	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-28 016	0
Vattenskada	0	-119 141	0
	-61 000	-203 641	-50 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Källare	0	0	-50 000
Entré/trapphus	-60 000	-180 705	-60 000
Värmeanläggning	0	-35 000	0
Ventilation	0	-14 904	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-1 875	0
	-60 000	-232 484	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-54 000	-45 661	-43 000
Värme	-400 000	-407 400	-415 000
Vatten	-91 000	-82 325	-93 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-70 054	-63 000
	-613 000	-605 440	-614 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-34 962	-72 800
Samfällighetsavgift	-32 000	-29 400	-29 400
Kabel-TV	-30 000	-27 511	-27 500
Bredband	0	-20 552	0
	-97 000	-112 425	-129 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-70 938	-71 700
	-72 000	-70 938	-71 700

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-1 000	-281	-3 500
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 875	-3 600
Föreningskostnader	-4 000	-5 943	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 997	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-70 000	-68 334	-67 600
Administration	-3 000	-3 990	-5 000
Konsultarvode	0	-7 750	0
Tidningar facklitteratur	0	-1 991	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 700
	-93 000	-97 361	-89 400

Personalkostnader

Lön	0	-2 735	0
Lön - fastighetsskötsel	-32 000	-32 856	-32 600
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	0
Övriga arvoden	-2 000	0	-2 000
Företagsledare	0	2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-28 699	-32 000
	-136 000	-134 290	-136 600

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-104 000	-103 689	-103 700
Förbättringar	-227 000	-226 611	-226 600
	-331 000	-330 300	-330 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 489 000 -1 839 162 -1 580 400

RÖRELSERESULTAT

278 000 15 442 220 600

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	33	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-120 000	-103 392	-131 900
	-120 000	-103 303	-131 900

RESULTAT

158 000 -87 861 88 700