



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kråkängen

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         |
| 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| OLIVEDAL 3:26        | 1984    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904-1906 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 032 kvm. Byggnadernas totalyta är 3032 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Karl Axel Haraldsson | Ordförande              |
| Marcus Hedenberg     | Styrelseledamot, kassör |
| Åsa Lundquist        | Styrelseledamot         |
| Erik Johan Söderlund | Styrelseledamot         |
| Kajsa Pilups         | Styrelseledamot         |
| Karin Olofsdotter    | Styrelseledamot         |
| Magnus Blomqvist     | Styrelseledamot         |
| Carl Engström        | Suppleant               |

### Valberedning

Gunnar Barrefors, sammankallande

Dominic Summerton

Bengt Ramne

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Felicia Kullenberg      Extern revisor  
Lilian Zita              Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Blomlådor - nedre gården byttes ut mot nya.
- 2023** ● Injustering av värmesystemet  
OVK  
Byte av sju stycken fönster mot ängen i 11D, suterräng  
Spoling och filmning av stammar
- 2022** ● Byta fyra takfönster - Byte av fyra stycken takfönster mot Övredjupedalsgatan  
Relining av stammen i 11C - Relining av stammen i 11c, för att förstärka stammen i samband med de sex nya lägenheterna.  
Underhåll och ombyggnad av suterrängvåningen - Tidigare lokalyta har omvandlats till bostadsyta under 2022. Bygglov godkänt 2021.
- 2021** ● Ett nytt modernt system för brandvarnare installerats i gemensamma utrymmen - Tidigare system med seriekopplade brandvarnare fungerade inte bra då felaktiga larm störde och medförde att medlemmar inte reagerade på larmen.  
Den gamla VVC pumpen i värmecentralen byts ut - Cirkulationspumpen för varmvatten (kranvatten) byts ut pga hög ålder
- 2020** ● Nya balkonger - 8 st nya balkonger mot innergården  
Takmålning och taksäkring - Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket  
Byggnation nya fönster östfasad - 2 lägenheter i 9D har byggt nya fönster på gavel åt öster  
Byte av fönster - Byte av fönster (ca 100 st linoljemålade) mot gatan och mot Kråkängsparken
- 2018-2019** ● Trapphus 9D - Renovering och ommålning
- 2018** ● Injustering av värme
- 2017** ● Byte av radiatorventiler  
Byte av termostater  
Byte VS pump  
OVK

|           |                                                                                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016      | ● Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken<br>Målning ytterdörrar<br>Betonggolv i cykelkällaren                                                                                              |
| 2015-2016 | ● Byte fönster mot gården och gavlar - 94 fönster<br>Nya balkonger och altan - 21 balkonger, 1 altan<br>Sockelbeslagning befintliga balkonger - Befintliga balkonger överst i respektive rad |
| 2015      | ● Målning balkongdörrar - 10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades<br>Prognosstyrd värmereglering<br>Rivning av två trappnedgångar gården                                      |
| 2014      | ● Tätning av hålkäl mot husväggar                                                                                                                                                            |
| 2013      | ● Dränering av mark mot gatan 11A/B                                                                                                                                                          |
| 2012      | ● Avloppsstammar renoverades                                                                                                                                                                 |
| 2008-2009 | ● Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B - Klart i april 2009                                                                                                               |
| 2008      | ● Omputsning av fasad mot gatan 11 A/B<br>Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B                                                                                                                 |
| 2005-2006 | ● Nya balkonger - 28 balkonger                                                                                                                                                               |
| 2004      | ● Ommålning av tak                                                                                                                                                                           |
| 2003-2005 | ● Källar-/Gårdsrenovering                                                                                                                                                                    |
| 2003-2004 | ● Nytt gårdsbjälklag                                                                                                                                                                         |
| 1999      | ● Omputsning av fasad - 1976,1985 (11A, B, C, D gårdsfasad), 1997 (9A, B, C, D gårdsfasad), 1999 (9A och B gatufasad)                                                                        |
| 1985      | ● Omläggning av tak                                                                                                                                                                          |
| 1976      | ● Rörstambyte<br>Elstambyte                                                                                                                                                                  |

#### Planerade underhåll

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025-2026 | ● Trappuppgångar - målning, belysning och renovering - arbetet kommer troligen även fortgå under 2026<br>Måla och förbättra belysning i barnvagnsrum och soprum<br>Underhåll och reparation av blomlådor på övre gården<br>Underhåll och reparation av dörr/dörrkarm ner mot Kråkängsparken från övre gården. |
| 2026-2027 | ● Källarna under gården - ventilation<br>Underhållsarbete / målning av gästlägenhet                                                                                                                                                                                                                           |

### Avtal med leverantörer

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Brandlarm                 | Interlarm                         |
| Ekonomisk förvaltning     | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Energioptimering          | Kiona                             |
| Hushållens restavfall     | Renova                            |
| Internet                  | Telenor                           |
| Kabel-TV                  | Tele2                             |
| Lägenhetsförteckning      | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum |
| Rättfälla i avloppsbrunn  | Anticimex                         |
| Sorterat hushållsavfall   | Stena Recycling                   |
| Styrelse stöd, rådgivning | Bostadsrätterna                   |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hejderidarens Samfällighetsförening, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar Kråkängsparken .

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil. Föreningen har under 2024 varit återhållsam med investeringar på grund av omvärldsfaktorer så som höga räntor och inflation. För att kunna balansera de höjda räntorna och kostnadsökningar kring driften så beslutade styrelsen att höja avgifterna. Inga väsentliga händelser har skett under året som har påverkat ekonomin eller fastigheten.

I samband med upprättandet av årsredovisningen finns inga indikationer på avgiftshöjningar under 2025.

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 353 690  | 2 187 909  | 1 977 667  | 1 943 161  |
| Resultat efter fin. poster                         | 190 324    | -368 353   | -51 749    | -206 120   |
| Soliditet (%)                                      | 43         | 42         | 14         | 14         |
| Yttre fond                                         | 375 000    | 482 710    | 398 125    | 375 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 95 000 000 | 95 000 000 | 80 035 000 | 80 035 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 757        | 705        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,4       | 91,4       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 106      | 3 170      | 5 083      | 5 135      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 106      | 3 170      | 4 820      | 4 869      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 192        | 205        | 168        | 165        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19         | 22         | 30         | 17         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 173        | 140        | 128        | 140        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 53         | 47         | 36         | 34         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 246        | 209        | 194        | 191        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94       | 1,88       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,10       | 4,50       | -          | -          |

**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 belänad 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.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 3 014 935        | -                                            | -                               | 3 015 935        |
| Upplåtelseavgifter       | 6 396 930        | -                                            | -                               | 6 396 930        |
| <b>Kapitaltillskott</b>  | 6 928 050        |                                              |                                 | 6 928 050        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 482 710          | -482 710                                     | 375 000                         | 375 000          |
| Balkongfond              | 138 209          | -                                            | -                               | 138 209          |
| Balanserat resultat      | -9 285 913       | 114 357                                      | -375 000                        | -9 546 555       |
| Årets resultat           | -368 353         | 368 353                                      | 190 324                         | 190 324          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>7 306 569</b> | <b>0</b>                                     | <b>190 324</b>                  | <b>7 496 893</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 171 555        |
| Årets resultat                                                     | 190 324           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -375 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-9 356 231</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 30 600            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-9 325 631</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             | 2 353 690         | 2 187 909         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 024             | 149 171           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 355 714</b>  | <b>2 337 080</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 304 914        | -1 865 630        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -124 915          | -126 116          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -111 467          | -143 478          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -365 112          | -362 314          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 906 409</b> | <b>-2 497 538</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>449 305</b>    | <b>-160 458</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21 033            | 18 774            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -280 014          | -226 668          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-258 981</b>   | <b>-207 894</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>190 324</b>    | <b>-368 353</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>190 324</b>    | <b>-368 353</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 14 878 712 | 15 243 824 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 14 878 712 | 15 243 824 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 4 000      | 4 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 4 000      | 4 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 14 882 712 | 15 247 824 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | -332       | 15 777     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 2 393 006  | 1 966 164  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 92 986     | 62 855     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 485 660  | 2 044 796  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 138 462    | 104 114    |
| Summa kassa och bank                         |        | 138 462    | 104 114    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 624 122  | 2 148 910  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 17 506 834 | 17 396 734 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 9 411 865         | 9 411 865         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 375 000           | 482 710           |
| Kapitaltillskott                             |        | 6 928 050         | 6 928 050         |
| Balkongfond                                  |        | 138 209           | 138 209           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>16 853 124</b> | <b>16 960 834</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -9 546 555        | -9 285 913        |
| Årets resultat                               |        | 190 324           | -368 353          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 356 231</b> | <b>-9 654 265</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>7 496 893</b>  | <b>7 306 569</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 6 500 000         | 200               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 500 000</b>  | <b>200</b>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 2 916 748         | 9 612 168         |
| Leverantörsskulder                           |        | 144 239           | 109 548           |
| Skatteskulder                                |        | 4 333             | 8 458             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 1 071             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 444 621           | 358 720           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 509 941</b>  | <b>10 089 965</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>17 506 834</b> | <b>17 396 734</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024      | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |            |
| Rörelseresultat                                                          | 449 305   | -160 458   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 365 112   | 362 314    |
|                                                                          | 814 417   | 201 856    |
| Erhållen ränta                                                           | 21 033    | 18 774     |
| Erlagd ränta                                                             | -288 555  | -208 137   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 546 895   | 12 492     |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -14 005   | -40 593    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 123 937   | 10 757     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 656 827   | -17 343    |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 0         | -91 359    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | -91 359    |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |            |
| Bundet eget kapital                                                      | 0         | 5 301 640  |
| Amortering av lån                                                        | -195 420  | -4 848 615 |
| Förändring av checkräkningskredit                                        | -200      | 200        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -195 620  | 453 225    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 461 207   | 344 522    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 032 736 | 1 688 215  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 2 493 943 | 2 032 736  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kråkängen 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 leverantörsfakturor. 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, fondavsättningar, kabel-tv, 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 | 1,3 - 5 % |
|---------|-----------|

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.

#### 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        | 2 094 060        | 1 973 711        |
| Balkongavgift               | 67 392           | 30 888           |
| Intäkter kabel-TV           | 33 132           | 31 020           |
| Bredband                    | 97 750           | 106 190          |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 35 300           | 33 800           |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 84               |
| Pantsättningsavgift         | 9 409            | 5 649            |
| Överlåtelseavgift           | 15 976           | 6 565            |
| Administrativ avgift        | 671              | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | 2                |
| <b>Summa</b>                | <b>2 353 690</b> | <b>2 187 909</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024         | 2023           |
|-----------------|--------------|----------------|
| Elstöd          | 0            | 12 584         |
| Övriga intäkter | 2 024        | 136 587        |
| <b>Summa</b>    | <b>2 024</b> | <b>149 171</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 1 400          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 52 875         | 0              |
| Städning utöver avtal                   | 0              | 12 850         |
| Sotning                                 | 0              | 18 205         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 23 263         |
| Brandskydd                              | 0              | 37 540         |
| Myndighetstillsyn                       | 0              | 1 390          |
| Gårdkostnader                           | 7 580          | 9 248          |
| Gemensamma utrymmen                     | 9 210          | 3 730          |
| Serviceavtal                            | 42 577         | 47 633         |
| Förbrukningsmaterial                    | 22 123         | 17 646         |
| <b>Summa</b>                            | <b>134 365</b> | <b>172 905</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2024          | 2023          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga         | 10 414        | 0             |
| Bastu/pool         | 12 373        | 0             |
| VVS                | 3 824         | 25 958        |
| Ventilation        | -24 444       | 31 556        |
| Elinstallationer   | 0             | 6 669         |
| Mark/gård/utemiljö | 13 585        | 0             |
| <b>Summa</b>       | <b>15 752</b> | <b>64 183</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2024          | 2023           |
|-----------------|---------------|----------------|
| VVS             | 0             | 46 820         |
| Värmeanläggning | 0             | 85 000         |
| Ventilation     | 0             | 80 032         |
| Fönster         | 30 600        | 408 750        |
| <b>Summa</b>    | <b>30 600</b> | <b>620 602</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 59 034         | 67 270         |
| Uppvärmning             | 525 239        | 423 369        |
| Vatten                  | 160 805        | 141 862        |
| Sophämtning/renhållning | 51 772         | 51 337         |
| Grovsopor               | 32 190         | 47 700         |
| <b>Summa</b>            | <b>829 040</b> | <b>731 538</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 49 753         | 44 893         |
| Kabel-TV               | 34 612         | 32 938         |
| Bredband               | 93 956         | 83 790         |
| Samfällighetsavgifter  | 35 336         | 35 331         |
| Fastighetsskatt        | 81 500         | 79 450         |
| <b>Summa</b>           | <b>295 157</b> | <b>276 402</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 1 378          | 480            |
| Inkassokostnader                | 0              | 513            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 5 000          | 7 000          |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 800            |
| Fritids och trivselkostnader    | 10 049         | 6 123          |
| Föreningskostnader              | 369            | 2 668          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 74 505         | 71 983         |
| Överlåtelsekostnad              | 16 048         | 9 190          |
| Pantsättningskostnad            | 13 760         | 1 576          |
| Administration                  | 3 806          | 19 623         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 6 160          |
| <b>Summa</b>                    | <b>124 915</b> | <b>126 116</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                | 80 000         | 80 000         |
| Revisionsarvoden internrevisor | 2 000          | 2 000          |
| Lön - fastighetsskötare        | 2 735          | 35 591         |
| Övriga arvoden                 | 2 000          | 0              |
| Arbetsgivaravgifter            | 24 732         | 25 887         |
| <b>Summa</b>                   | <b>111 467</b> | <b>143 478</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 280 014        | 226 668        |
| <b>Summa</b>                 | <b>280 014</b> | <b>226 668</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 23 304 979        | 22 967 721        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 337 259           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>23 304 979</b> | <b>23 304 979</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 061 156        | -7 698 842        |
| Årets avskrivning                             | -365 112          | -362 314          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 426 268</b> | <b>-8 061 156</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 878 712</b> | <b>15 243 824</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 030 000</i>  | <i>2 030 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 36 000 000        | 36 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 59 000 000        | 59 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>95 000 000</b> | <b>95 000 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 252 299         | 252 299         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>252 299</b>  | <b>252 299</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -252 299        | -252 299        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-252 299</b> | <b>-252 299</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 4 000        | 4 000        |
| <b>Summa</b>                                | <b>4 000</b> | <b>4 000</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 37 525           | 37 542           |
| Transaktionskonto | 1 285 181        | 860 448          |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>2 393 006</b> | <b>1 966 164</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 46 983        | 8 834         |
| Förutbet försäkr premier | 17 057        | 15 649        |
| Förutbet kabel-TV        | 8 696         | 8 653         |
| Förutbet bredband        | 20 250        | 29 719        |
| <b>Summa</b>             | <b>92 986</b> | <b>62 855</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 2,67 %                  | 1 850 000           | 1 950 000           |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 2,59 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| Handelsbanken         | 2025-01-13               | 3,82 %                  | 325 748             | 662 168             |
| Handelsbanken         | Löst                     | 0 %                     | 0                   | 3 000 000           |
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 2,67 %                  | 241 000             | 0                   |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 2,59 %                  | 2 500 000           | 0                   |
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 2,66 %                  | 500 000             | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>9 416 748</b>    | <b>9 612 172</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>2 916 748</b>    | <b>9 612 168</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 820 728 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               | 26 110         | 15 778         |
| Uppl kostn el                    | 5 249          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 60 394         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 43 558         | 52 099         |
| Uppl kostn vatten                | 12 670         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 4 078          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 78 000         | 78 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 24 508         | 24 508         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 190 054        | 188 335        |
| <b>Summa</b>                     | <b>444 621</b> | <b>358 720</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 775 000 | 14 775 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under 2025 påbörja planering av trapphusrenovering, arbetet planeras att starta i slutet av 2025 eller i början av 2026, delar av projektet kommer finansieras av eget kapital och viss del av lånat kapital.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Erik Johan Söderlund  
Styrelseledamot

---

Kajsa Pilups  
Styrelseledamot

---

Karin Olofsdotter  
Styrelseledamot

---

Karl Axel Haraldsson  
Ordförande

---

Magnus Blomqvist  
Styrelseledamot

---

Marcus Hedenberg  
Styrelseledamot, kassör

---

Åsa Lundquist  
Styrelseledamot

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

---

Felicia Kullenberg  
Extern revisor

---

Lilian Zita  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 09:32

DOCUMENT ID:

r1XymKwwyxe

ENVELOPE ID:

SJ1mKDPkee-r1XymKwwyxe

DOCUMENT NAME:

Brf Kråkängen, 716408-7723 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. MARCUS HEDENBERG<br>krakangen.marcus@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 12:29<br>24.04.2025 12:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.218.82.146 |
| 2. ANNA KARIN OLOFSDOTTER<br>krakangen.karin@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 13:06<br>24.04.2025 10:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.65.132  |
| 3. KAJSA PILUPS<br>krakangen.kajsa@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 00:13<br>24.04.2025 16:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.148.242.8  |
| 4. MAGNUS BLOMQVIST<br>krakangen.magnus@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 23:39<br>27.04.2025 23:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.68.251  |
| 5. Karl Axel Haraldsson<br>krakangen.axel@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 10:08<br>28.04.2025 10:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.37.20.42  |
| 6. ÅSA SYNNÖVE LUNDQUIST<br>krakangen.asa@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 16:22<br>28.04.2025 16:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.65.100  |
| 7. ERIK JOHAN SÖDERLUND<br>krakangen.erikjohan@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 17:17<br>28.04.2025 17:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.69.151  |
| 8. FELICIA KULLENBERG<br>felicia@kullenberg.se           | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 08:29<br>29.04.2025 08:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.218.82.146 |
| 9. LILIAN ZITA<br>lilianzita.krakangen@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 11:06<br>29.04.2025 10:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.70.35   |

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

## 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 år 2025 i Bostadsrättsföreningen Kråkängen  
Org nr 716408-7723

---

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2024. Styrelsen har ytterst ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, medan vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att den är planerad och genomförd för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi anser att genomförd revision ger en rimlig grund för nedan uttalanden.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med föreliggande stadgar.

Härmed tillstyrks att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Behandlar det ekonomiska resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024

Göteborg

---

Felicia Kullenberg  
Extern revisor

---

Lilian Zita  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 09:32

DOCUMENT ID:

BkZ1QYPv1ex

ENVELOPE ID:

SJeJQFvP1gg-BkZ1QYPv1ex

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE för 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                                        | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. FELICIA KULLENBERG<br>felicia@kullenberg.se   |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2025 08:26<br>29.04.2025 08:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.218.82.146 |
| 2. LILIAN ZITA<br>lilianzita.krakangen@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 09:10<br>28.04.2025 21:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.32.70.35   |

\* 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