



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kråkängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

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

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 3 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Axel Haraldsson	Ordförande
Marcus Hedenberg	Styrelseledamot, ekonomiansvarig
Bengt Ramne	Styrelseledamot
Dominic Summerton	Styrelseledamot
Erik Söderlund	Styrelseledamot
Kajsa Pilups	Styrelseledamot
Lucas Bruhn	Styrelseledamot
Karin Olofsdotter	Suppleant

Valberedning

Gunnar Barrefors (sammankallande)

Alice Kronström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Felicia Kullenberg Revisor
Josefin Karlsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2013-08-29 och sträcker sig fram till 2043.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spoling och filmning av stammar
Injustering av värmesystemet
Byte av sju stycken fönster mot ängen i 11D, suterräng
OVK
- 2022** ● Underhåll och ombyggnad av suterrängvåningen - Tidigare lokalyta har omvandlats till bostadsyta under 2022. Bygglov godkänt 2021.
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.
- 2021** ● Den gamla VVC pumpen i värmecentralen byts ut - Cirkulationspumpen för varmvatten (kranvatten) byts ut pga hög ålder
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.
- 2020** ● Takmålning och taksäkring - Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket
Byte av fönster - Byte av fönster (ca 100 st linoljemålade) mot gatan och mot Kråkängsparken
Nya balkonger - 8 st nya balkonger mot innergården
Byggnation nya fönster östfasad - 2 lägenheter i 9D har byggt nya fönster på gavel åt öster
- 2018-2019** ● Trapphus 9D - Renovering och ommålning
- 2018** ● Injustering av värme
- 2017** ● Renovering av porten
OVK
Byte VS pump
Byte av termostater

- 2016** ● Betonggolv i cykelkällaren
Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken
Målning ytterdörrar
- 2015-2016** ● Sockelbeslagning befintliga balkonger - Befintliga balkonger överst i respektive rad
Nya balkonger och altan - 21 balkonger, 1 altan
Byte fönster mot gården och gavlar - 94 fönster
- 2015** ● Rivning av två trappnedgångar gården
Prognosstyrd värmereglering
Målning balkongdörrar - 10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades
- 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** ● Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B
Omputsning av fasad mot gatan 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** ● Elstambyte
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhållsarbete / målning av gästlägenhet
Källarna under gården - ventilation
- 2025** ● Trappuppgångar - målning och renovering
Underhåll och reparation av blomlådor på gården
- 2024** ● Blomlådan mot muren på nedre innergård skall bytas ut.
Täta trappan på gården
Underhåll av murgrönan på fasaden mot ängen

Avtal med leverantörer

Internet	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Energioptimering	Kiona
Råttfälla i avloppsbrunn	Anticimex
Sorterat hushållsavfall	Stena Recycling
Hushållens restavfall	Renova
Brandlarm	Interlarm
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. I början av 2023 var de sex nya lägenheterna inflyttningsbara och detta har gett föreningen större intäkter i form av avgifter, samt att projektet färdigställdes och redovisade en vinst på 5,3 miljoner. Delar av vinsten återinvesterades i huset genom sju nya fönster ut mot ängen och resterande del 4,7 miljoner användes till att amortera ner förenings lån. Föreningen har likt många andra föreningar märkt av de ökade priser och stigande räntor, detta gjorde att föreningen beslutade att höja avgifterna i juni 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 5 %.

Övriga uppgifter

Under året 2023 har föreningen fått godkänt på brandskyddskontroll, sotning samt OVK. Föreningen har även under 2023 filmat och spolat alla stammar i fastigheten utan anmärkning samt justerat in värmesystemet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 187 909	1 977 667	1 943 161	1 851 651
Resultat efter fin. poster	-368 353	-51 749	-206 120	-6 891 268
Soliditet (%)	42	14	14	6
Yttre fond	482 710	398 125	375 000	743 534
Taxeringsvärde	95 000 000	80 035 000	80 035 000	80 035 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 160	5 083	5 135	5 186
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 204	4 820	4 869	4 918
Sparande per kvm totalyta, kr	205	168	165	128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	30	17	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	128	140	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	36	34	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	194	191	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under 2023 investerade föreningen i sju stycken nya fönster i de nybyggda lägenheterna i suterrängsprojektet. Kostnaden för dessa uppgick till 408 750 kr, detta var något som föreningen inte hade med i kostnadsprognosen. Föreningen ser fönsterinvesteringen som god investering i att bevara husets karaktär och byggnadsvärde på långsikt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 751 234	-	191 751	9 942 985
Upplåtelseavgifter	1 287 041	-	5 109 889	6 396 930
Fond, yttre underhåll	398 125	-200 415	285 000	482 710
Balkongfond	138 209			138 209
Balanserat resultat	-9 149 579	148 666	-285 000	-9 285 913
Årets resultat	-51 749	51 749	-368 353	-368 353
Eget kapital	2 373 282	0	-368 353	2 004 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 000 913
Årets resultat	-368 353
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
Totalt	-9 654 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	482 710
Balanseras i ny räkning	-9 171 556

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 187 909	1 977 667
Övriga rörelseintäkter	3	149 171	12 113
Summa rörelseintäkter		2 337 080	1 989 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 865 630	-1 255 337
Övriga externa kostnader	9	-125 316	-149 417
Personalkostnader	10	-144 278	-144 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 314	-354 342
Summa rörelsekostnader		-2 497 538	-1 903 656
RÖRELSERESULTAT		-160 458	86 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 774	4 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 668	-142 660
Summa finansiella poster		-207 894	-137 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368 353	-51 749
ÅRETS RESULTAT		-368 353	-51 749

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	15 243 824	15 268 878
Pågående projekt		0	245 899
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 243 824	15 514 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 247 824	15 518 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 777	35 740
Övriga fordringar	15	1 966 164	1 626 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 855	30 649
Summa kortfristiga fordringar		2 044 796	1 693 205
Kassa och bank			
Kassa och bank		104 114	70 590
Summa kassa och bank		104 114	70 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 148 910	1 763 796
SUMMA TILLGÅNGAR		17 396 734	17 282 573

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		6 928 050	6 928 050
Medlemsinsatser		9 411 865	4 110 225
Fond för yttre underhåll		482 710	398 125
Balkongfond		138 209	138 209
Summa bundet eget kapital		16 960 834	11 574 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 285 913	-9 149 579
Årets resultat		-368 353	-51 749
Summa fritt eget kapital		-9 654 265	-9 201 328
SUMMA EGET KAPITAL		7 306 569	2 373 282
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		200	0
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		200	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	9 612 168	10 460 783
Leverantörsskulder		109 548	121 744
Övriga kortfristiga skulder		1 071	1 071
Skatteskulder		8 458	7 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	358 720	318 531
Summa kortfristiga skulder		10 089 965	10 909 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 396 734	17 282 573

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-160 458	86 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 314	354 342
	201 856	440 466
Erhållen ränta	18 774	4 787
Erlagd ränta	-208 137	-129 865
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 492	315 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 593	-39 592
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 757	76 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 343	352 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 359	-245 899
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 359	-245 899
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 301 640	767
Amortering av lån	-4 848 615	-147 268
Förändring av checkräkningskredit	200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	453 225	-146 501
ÅRETS KASSAFLÖDE	344 522	-39 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 688 215	1 728 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 032 736	1 688 215

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 973 711	1 852 631
Balkongavgift	30 888	0
Intäkter kabel-TV	31 020	0
Bredband	106 190	87 120
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-647
Övernattnings-/gästlägenhet	33 800	26 500
Dröjsmålsränta	84	0
Pantsättningsavgift	5 649	12 075
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	2	-12
Summa	2 187 909	1 977 667

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 584	0
Övriga intäkter	136 587	12 113
Summa	149 171	12 113

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 400	0
Städning utöver avtal	12 850	0
Sotning	18 205	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 263	0
Brandskydd	37 540	399
Myndighetstillsyn	1 390	0
Gårdkostnader	9 248	3 705
Gemensamma utrymmen	3 730	4 055
Snöröjning/sandning	0	1 551
Serviceavtal	47 633	44 265
Förbrukningsmaterial	17 646	11 749
Summa	172 905	65 724

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	20 687
Trapphus/port/entr	0	1 200
Dörrar och lås/porttele	0	2 660
VVS	25 958	24 324
Ventilation	31 556	0
Elinstallationer	6 669	7 155
Summa	64 183	56 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	46 820	174 527
Värmeanläggning	85 000	0
Ventilation	80 032	0
Fönster	408 750	25 888
Summa	620 602	200 415

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	67 270	90 017
Uppvärmning	423 369	383 974
Vatten	141 862	108 307
Sophämtning/renhållning	51 337	95 893
Grovsopor	47 700	0
Summa	731 538	678 191

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 893	27 210
Kabel-TV	32 938	22 403
Bredband	83 790	93 988
Samfällighetsavgifter	35 331	33 674
Fastighetsskatt	79 450	77 706
Summa	276 402	254 981

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	480	9 312
Juridiska åtgärder	0	31 313
Inkassokostnader	513	0
Revisionsarvoden extern revisor	7 000	6 250
Fritids och trivselkostnader	6 123	6 747
Föreningskostnader	2 668	450
Förvaltningsarvode enl avtal	71 983	69 513
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	19 623	19 672
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Summa	125 316	149 417

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Styrelseomkostnader	800	0
Lön - fastighetsskötare	35 591	35 591
Revisionsarvode arvoderad	2 000	2 000
Övriga arvoden	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	25 887	24 970
Summa	144 278	144 561

Föreningen har haft en anställd fastighetsskötare på deltid under verksamhetsåret.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	226 668	142 593
Övriga räntekostnader	0	67
Summa	226 668	142 660

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 967 721	22 967 721
Årets inköp	337 259	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 304 979	22 967 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 698 842	-7 344 501
Årets avskrivning	-362 314	-354 342
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 061 156	-7 698 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 243 824	15 268 878
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 030 000</i>	<i>2 030 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	30 329 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	49 706 000
Summa	95 000 000	80 035 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 299	252 299
Utgående anskaffningsvärde	252 299	252 299
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-252 299	-252 299
Utgående avskrivning	-252 299	-252 299
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 542	9 192
Klientmedel	0	543 727
Transaktionskonto	860 448	19 169
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 966 164	1 626 816

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 834	8 820
Förutbet försäkr premier	15 649	13 605
Förutbet kabel-TV	8 653	8 224
Förutbet bredband	29 719	0
Summa	62 855	30 649

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst		0	700 300
Handelsbanken	Löst		0	310 185
Handelsbanken	Löst		0	2 033 094
Handelsbanken	Löst		0	1 513 400
Handelsbanken	2024-01-29	4,72 %	1 950 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,83 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-01-11	4,72 %	662 168	843 804
Handelsbanken	2024-01-30	4,72 %	3 000 000	3 000 000
Summa			9 612 172	14 460 783
Varav kortfristig del			9 612 168	10 460 783

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 003 989 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	15 778	0
Uppl kostn räntor	52 099	33 568
Uppl kostnad arvoden	78 000	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 508	25 136
Förutbet hyror/avgifter	188 335	179 827
Summa	358 720	318 531

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 775 000	14 775 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har likt många andra föreningar märkt av de ökade priser och stigande räntor, detta gjorde att föreningen beslutade att höja avgifterna med 5 % i januari 2024, det på grund av att lånet på 4 miljoner till ränta 0,83 % går ut i oktober 2024 och kommer resultera i högre kostnader för föreningen.

Underskrifter

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

Göteborg

Axel Haraldsson
Ordförande

Marcus Hedenberg
Styrelseledamot, ekonomiansvarig

Bengt Ramne
Styrelseledamot

Dominic Summerton
Styrelseledamot

Erik Söderlund
Styrelseledamot

Kajsa Pilups
Styrelseledamot

Lucas Bruhn
Styrelseledamot

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

Felicia Kullenberg
Revisor

Josefin Karlsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 07:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 18:11

DOCUMENT ID:

H1bQmNXKfC

ENVELOPE ID:

rkZGQEQKG0-H1bQmNXKfC

DOCUMENT NAME:

Brf Kråkängen, 716408-7723 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS HEDENBERG krakangen.marcus@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2024 23:37 11.05.2024 23:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/12) IP: 92.32.66.152
2. LUCAS BRUHN lucas.br@hotmail.se	Signed Authenticated	12.05.2024 18:02 12.05.2024 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/05) IP: 104.28.31.63
3. Karl Axel Haraldsson axelharaldsson@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 21:28 12.05.2024 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/28) IP: 92.32.66.59
4. DOMINIC SUMMERTON domsummerton@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 06:19 09.05.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/28) IP: 83.227.198.65
5. BENGT RAMNE bengt@ramne.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:30 13.05.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/11) IP: 95.193.76.24
6. KAJSA PILUPS krakangen.kajsa@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:49 13.05.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/01) IP: 212.181.120.228
7. ERIK JOHAN SÖDERLUND krakangen.erik@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:29 08.05.2024 21:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/05) IP: 92.32.69.151
8. JOSEFIN KARLSSON Jossan.karlsson@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 18:17 13.05.2024 18:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/25) IP: 92.32.71.248
9. FELICIA KULLENBERG felicia@kullenberg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 07:10 14.05.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/09) IP: 84.216.116.203

* 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 2024 i Bostadsrättsföreningen Kråkängen
Org nr 716408-7723

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkängen för år 2023. 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 det ekonomiska resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Göteborg den 8 maj 2024

Felicia Kullenberg
Extern revisor

Josefin Karlsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 19:03

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 08.05.2024 18:11

DOCUMENT ID:
SyXXEmKMA

ENVELOPE ID:
BJeMmVQtfr-SyXXEmKMA

DOCUMENT NAME:
REVISIONSBERA?TTELSE 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFIN KARLSSON Jossan.karlsson@live.se	 Signed Authenticated	13.05.2024 18:20 13.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/25) IP: 92.32.71.248
2. FELICIA KULLENBERG felicia@kullenberg.se	 Signed Authenticated	13.05.2024 19:03 13.05.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/09) IP: 83.191.107.59

* 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