

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv. Kråkan 80

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2006 och 2033.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö .

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

Styrelsen

Linda Johansson	Ordförande
Magnus Andersson	Ledamot
Adam Eliasson	Ledamot
Karin Leeb Lundberg	Ledamot
Amanda Simonson	Ledamot

Mats Johan Andersson	Suppleant
Kim Michaela Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Malmqvist	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kråkan 39	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

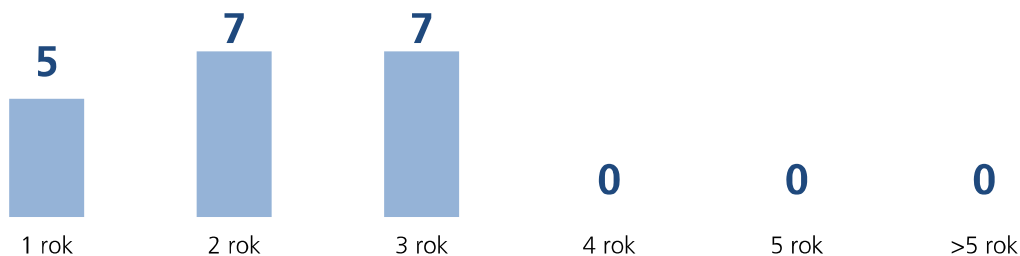
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 481 m², varav 1 195 m² utgör boyta och 286 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Radiopågarna AB	115 m ²	Tills vidare
Delhi Malmö Restaurang AB	113 m ²	2023-05-18
Alexander Hanke/Dändimpen	59 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Radiatorer och reglage	2021
Byte av värmeväxlare	2020
Uppgradering tvättstuga	2019
Fönster	2018
Trapp 80A	2018
Porten 80a	2018
Porttelefon	2018
Fasadreparationer	2018
Åtgärder el i lokaler	2018
Tvättstuga dvs underhåll	2017 - 2018

Planerat underhåll	År
Pågående fönsterrenovering	2019-2024
Stammar	2023
Stuprör	2024
Skorsten	2024
Takrenovering	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC
Hagtorn Fastighetservice i Malmö	Hagtorn Fastighetservice i Malmö

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

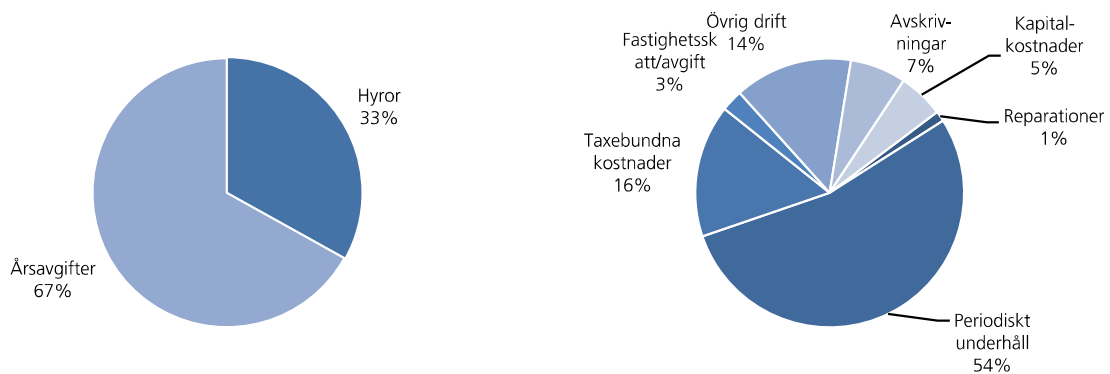
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 296 933	2 067 329
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 205 669	1 182 046
Finansiella intäkter	5 135	2 305
Minskning kortfristiga fordringar	28	0
Ökning av långfristiga skulder	1 964 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 166 661
	3 174 832	2 351 013
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 083 704	1 957 898
Finansiella kostnader	128 578	100 573
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 939
Minskning av långfristiga skulder	0	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 111 840	0
	3 324 122	2 121 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 147 642	2 296 933
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-149 291	229 603

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte avslutat

Hanterat situationen med Restaurang Delhi

Planering av upprustning av trädgården

Planering av takrenovering samt skorstenar

Hantering av porttelefonen tillbaka hos styrelsen lägga till och ta bort boende

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	603	596	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 384	2 061	1 791	1 929
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 083	7 852	7 879	7 906
Elkostnad/m ² totalyta	27	19	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	181	185	75	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	33	49	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	67	75	73
Soliditet (%)	53	56	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 161	-1 034	-340	60
Nettoomsättning (tkr)	1 203	1 152	1 099	1 145

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 195 m² bostäder och 286 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	14 594 401	0	0	14 594 401
Upplåtelseavgifter	1 086 385	0	0	1 086 385
Fond för yttre underhåll	564 704	333 000	-1 058 190	1 289 894
S:a bundet eget kapital	16 245 490	333 000	-1 058 190	16 970 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 039 978	-333 000	24 418	-731 396
Årets resultat	-1 161 132	-1 161 132	1 033 772	-1 033 772
S:a fritt eget kapital	-2 201 110	-1 494 132	1 058 190	-1 765 168
S:a eget kapital	14 044 380	-1 161 132	0	15 205 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 161 132
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-706 978
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-333 000
summa balanserat resultat	-2 201 110

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

564 704
-1 636 406

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 203 245	1 152 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 424	29 704
Summa rörelseintäkter		1 205 669	1 182 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 888 705	-1 715 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 336	-209 349
Personalkostnader	Not 6	-31 663	-32 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 653	-159 653
Summa rörelsekostnader		-2 243 357	-2 117 551
RÖRELSERESULTAT		-1 037 688	-935 504
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 135	2 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 578	-100 573
Summa finansiella poster		-123 443	-98 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 161 132	-1 033 772
ÅRETS RESULTAT		-1 161 132	-1 033 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	24 569 023	24 728 676
Summa materiella anläggningstillgångar	24 569 023	24 728 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 569 023	24 728 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 709	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	7 506	32 243
Summa kortfristiga fordringar	32 215	32 243
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 147 642	2 296 933
Summa kassa och bank	2 147 642	2 296 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 179 857	2 329 176
SUMMA TILLGÅNGAR	26 748 880	27 057 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 680 786	15 680 786
Fond för yttre underhåll	Not 10	564 704	1 289 894
Summa bundet eget kapital		16 245 490	16 970 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 039 978	-731 396
Årets resultat		-1 161 132	-1 033 772
Summa fritt eget kapital		-2 201 110	-1 765 168
SUMMA EGET KAPITAL		14 044 380	15 205 512
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 585 756	7 195 512
Summa långfristiga skulder		3 585 756	7 195 512
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 821 541	3 247 785
Leverantörsskulder		39 381	1 161 754
Övriga skulder		93 879	102 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	163 943	144 631
Summa kortfristiga skulder		9 118 744	4 656 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 748 880	27 057 852

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	671 983	671 983
Årsavgifter - lokaler moms	129 480	129 480
Hyror lokaler momspliktiga	395 913	352 409
Hysesrabatt	-18 000	-22 500
Vattenintäkter moms	2 940	2 940
Vatten-/värmeintäkter	17 604	17 604
Överlåtelse/pantsättning	3 318	420
Öresutjämning	7	6
	1 203 245	1 152 342

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	26 125
Övriga intäkter	2 424	3 579
	2 424	29 704

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	75 628	74 000
	Fastighetskötsel beställning	6 267	2 048
	Fastighetskötsel gård beställning	12 331	0
	Snöröjning/sandning	5 047	13 544
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 109
	Myndighetstillsyn	0	625
	Gård	0	3 042
	Förbrukningsmateriel	0	1 625
	Störningsjour och larm	3 946	0
		103 219	120 994
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 795	0
	Lokaler	0	2 196
	Tvättstuga	4 646	1 424
	Lås	0	2 467
	VVS	0	7 907
	Elinstallationer	2 228	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 322	0
	Fönster	3 074	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 215	21 876
		29 280	35 870
	Periodiskt underhåll		
	VVS	1 276 099	1 058 190
		1 276 099	1 058 190
	Taxebundna kostnader		
	El	39 303	29 034
	Värme	267 645	277 779
	Vatten	35 533	49 706
	Sophämtning/renhållning	36 950	36 974
	Grovsopor	0	3 309
		379 431	396 802
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 600	16 604
	Kabel-TV	21 516	20 581
		39 116	37 185
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 561	66 652
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 888 705	1 715 691

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	614	625
	Tele- och datakommunikation	2 799	3 040
	Juridiska åtgärder	84 028	147 198
	Inkassering avgift/hyra	939	483
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 222	15 320
	Föreningskostnader	2 851	1 306
	Fritids- och trivselkostnader	0	432
	Förvaltningsarvode	31 868	23 207
	Administration	8 882	4 063
	Konsultarvode	10 334	9 065
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		163 336	209 349
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 006
	Sociala kostnader	6 663	7 852
		31 663	32 858
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	159 653	159 653
		159 653	159 653

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 338 301	26 338 301
	Utgående anskaffningsvärde	26 338 301	26 338 301
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 609 624	-1 449 971
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 653	-159 653
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 769 277	-1 609 624
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 569 023	24 728 676
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 373 000	10 373 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 641 000	13 367 000
	Taxeringsvärde mark	10 429 000	11 872 000
		25 070 000	25 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 800 000	21 200 000
	Lokaler	3 270 000	4 039 000
		25 070 000	25 239 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	647	222
	Skattefordran	6 859	10 296
	Momsavräkning	0	21 725
		7 506	32 243
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 289 894	1 320 339
	Reservering enligt stadgar	333 000	333 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 058 190	-363 445
	Vid årets slut	564 704	1 289 894

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,030 %	3 597 756	3 609 756	2023-04-28
SEB	0,890 %	3 597 756	3 609 756	2024-10-28
SEB	1,620 %	3 211 785	3 223 785	2023-04-28
SEB	0,810 %	2 000 000	0	2023-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 407 297	10 443 297	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 821 541	-3 247 785	
		3 585 756	7 195 512	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 227 297 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 565 000	13 565 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 707
Ränta	762	562
Avgifter och hyror	97 471	78 362
	163 943	144 631

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Linda Johansson
Ordförande

Magnus Andersson
Ledamot

Adam Eliasson
Ledamot

Karin Leeb Lundberg
Ledamot

Amanda Simonson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv Kråkan 80, 769612-2139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv Kråkan 80 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kv Kråkan 80 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	671 000	671 983	671 000
Årsavgifter - lokaler moms	129 000	129 480	129 000
Hyror lokaler momspliktiga	397 000	395 913	391 000
Hyesrabatt	0	-18 000	0
Vattenintäkter	3 000	0	3 000
Vattenintäkter moms	0	2 940	0
Vatten-/värmeintäkter	17 000	17 604	17 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 318	0
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	2 424	0
	1 217 000	1 205 669	1 211 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-82 000	-75 628	-75 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-6 267	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-12 331	-18 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-5 047	-10 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-4 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-6 000
Störningsjour och larm	0	-3 946	0
	-122 000	-103 219	-114 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-64 000	-4 795	-73 000
Tvättstuga	0	-4 646	0
Elinstallationer	0	-2 228	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 322	0
Fönster	0	-3 074	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 215	0
	-64 000	-29 280	-73 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-50 000
VVS	0	-1 276 099	-2 500 000
Fönster	200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	100 000	0	-25 000
	300 000	-1 276 099	-2 575 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-39 303	-30 000
Värme	-307 000	-267 645	-118 000
Vatten	-55 000	-35 533	-74 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-36 950	-39 000
Grovsopor	-4 000	0	0
	-452 000	-379 431	-261 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-17 600	-17 000
Kabel-TV	-23 000	-21 516	-21 000
	-42 000	-39 116	-38 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-65 192	-61 561	-66 000
	-65 192	-61 561	-66 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-614	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 799	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-84 028	0
Inkassering avgift/hyra	0	-939	0
Hysesförluster	0	-120	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 222	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 851	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-26 000	-31 868	-37 000
Administration	-5 000	-8 882	-6 000
Konsultarvode	0	-10 334	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 680	-5 000
	-61 000	-163 336	-70 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 663	-9 000
	-34 000	-31 663	-34 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-160 000	-159 653	-160 000
	-160 000	-159 653	-160 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-700 192	-2 243 357	-3 391 000
RÖRELSERESULTAT	516 808	-1 037 688	-2 180 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 017	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	118	0
Låneräntor	-118 000	-128 440	-112 000
Räntekostnader skattekonto	0	23	0
Övriga räntekostnader	0	-161	0
	-118 000	-123 443	-112 000
RESULTAT	398 808	-1 161 132	-2 292 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se