

Årsredovisning
för
Brf Kråkslottet nr 2

716444-1896

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Kråkslottet nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1987-05-15 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-10-04.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-05-21.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 samt extra föreningsstämma 2020-06-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Törnberg	styrelseledamot, ordförande
Sarah Söderberg	styrelseledamot, sekreterare
Hans Bergman	styrelseledamot, kassör
Joakim Rydell	styrelsesuppleant
Felix van der Heiden	styrelsesuppleant
David Michaëlsson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sexton protokollförda styrelsemöten under året samt en extrastämma 2020-06-29 med anledning av personval.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Catarina Larsson

Okan Cetrez

Helena Clase

KB

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 6 oktober 2006 fastigheten Göteborg, Lunden 13:8 på Wrangelsgatan 6. Denna omfattar 22 bostadslägenheter, samtliga är upplåtna som bostadsrätter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.363 m². Byggnaden till denna fastighet uppfördes 1991.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<i>lägenhetstyp</i>	<i>antal</i>
1 rok	4
2 rok	11
3 rok	7

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 196 638	898 607
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 384 593	1 281 776
Förändring kortfristiga fordringar	28 240	13 579
	1 412 833	1 295 355
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	718 540	786 555
Räntekostnader/finansiella kostnader	152 008	169 823
Förändring kortfristiga fordringar	0	40 946
Förändring kortfristiga skulder	69 489	0
	940 037	997 324
Årets kassaförändring	472 796	298 031
Utgående kassasaldo	1 669 434	1 196 638

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2020 utgör den 1.429 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Lokalytorna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 inleddes med Corona-utbrott och en pandemi som kommit att påverka hela världen även fortsatt till 2021. Denna omvärldsfaktor har påverkat också vår förening och vårt styrelsearbete.

Vi ställde tillfälligt in och satte renovering av vårt trapphus på paus. I slutet av året startade vi dock genomförande av beslutet om underhåll och renovering av vår mur mot grannföreningen brf Brunkeberg. Det arbetet valde vi att genomföra då det skedde utomhus. Projektet omfattade inte bara mur-åtgärd utan vi tog också ner ett stort träd, installerade ny belysning och planterade nya buskar och träd. Årets städ dag genomfördes men inte vid gemensamt tillfälle utan utifrån uppgifter som medlemmar fick välja från lista.

Under hösten har vår hiss och underhållsplan givit signaler som säger att det nu är tid för byte alternativt renovering. Med denna information med i styrelsediskussionerna har vi kommit fram till att det är hiss-projektet vi ska prioritera. Då det är genomfört är planen att fortsätta och uppdatera ytorna i trapphuset.

2020 avslutades med att tomten kom med gran till vårt hus. Det blev ingen glögg 2020 men vi lagrar den och hoppas på bättre möjligheter inför julen 2021.

Medlemsinformation

Föreningens 22 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 28 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 30 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	1 385	1 282	1 267	1 244
Resultat efter finansiella poster tkr	264	75	171	-207
Soliditet (%)	69,90	69,52	69,47	69,31
Skuldränta (%)	1,55	1,72	2,00	1,98
Genomsnittlig årsavgift /m ²	916	819	819	819
Lån / m ²	7 190	7 190	7 190	7 190
Elkostnad / m ²	42	50	49	45
Värmekostnad / m ²	70	75	82	81
Vatten/avloppskostnad / m ² bostadsyta kr	43	38	39	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Handwritten signature

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 570 820	1 803 844	84 800	-412 765	75 248	23 121 947
Disposition av föregående års resultat:			112 950	-37 702	-75 248	0
Årets resultat					263 895	263 895
Belopp vid årets utgång	21 570 820	1 803 844	197 750	-450 467	263 895	23 385 842

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-450 467
årets vinst	263 895
	-186 572

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts enligt stadgar	57 000
till underhållsfonden avsätts extra	150 000
i ny räkning överföres	-393 572
	-186 572

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

KE

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 377 355	1 277 681
Övriga rörelseintäkter	3	7 238	4 095
Summa rörelseintäkter		1 384 593	1 281 776
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-314 118	-316 565
Driftkostnader	5	-251 317	-255 055
Förvaltningskostnader	6	-89 629	-152 642
Personalkostnader	7	-63 476	-62 293
Avskrivningar		-250 150	-250 150
Summa rörelsekostnader		-968 690	-1 036 705
Rörelseresultat		415 903	245 071
Finansiella poster			
Räntekostnader		-152 008	-169 823
Summa finansiella poster		-152 008	-169 823
Resultat efter finansiella poster		263 895	75 248
Resultat före skatt		263 895	75 248
Årets resultat		263 895	75 248

HE

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 11	31 746 761	31 996 911
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 746 761	31 996 911
Summa anläggningstillgångar		31 746 761	31 996 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		594	36 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 180	31 308
Summa kortfristiga fordringar		39 774	68 014
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 669 434	1 196 638
Summa kassa och bank		1 669 434	1 196 638
Summa omsättningstillgångar		1 709 208	1 264 652
SUMMA TILLGÅNGAR		33 455 969	33 261 563

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 570 820	21 570 820
Upplåtelseavgifter		1 803 844	1 803 844
Underhållsfond		197 750	84 800
Summa bundet eget kapital		23 572 414	23 459 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-450 467	-412 765
Årets resultat		263 895	75 248
Summa fritt eget kapital		-186 572	-337 517
Summa eget kapital		23 385 842	23 121 947
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	8 000 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	9 800 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		1 800 000	0
Leverantörsskulder		51 618	102 694
Skatteskulder		3 224	42 208
Övriga skulder		29 666	29 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	185 619	165 602
Summa kortfristiga skulder		2 070 127	339 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 455 969	33 261 563

KB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	1 248 030	1 135 011
Intäkter garage/p-plats	130 192	123 596
Intäkter bredband/TV	-867	19 074
	1 377 355	1 277 681

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	3 506	2 300
Pantsättningsavgifter	3 744	1 840
Övriga intäkter	-12	-45
	7 238	4 095

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	37 938	36 794
Fastighetsförsäkringar	26 063	24 974
Reparationer fastighet	57 498	97 722
Fastighetskötsel	88 243	81 740
Kabel-TV/Bredband	104 376	75 335
	314 118	316 565

KK

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
El	56 730	68 690
Uppvärmning	95 324	101 878
Vatten/Avlopp	58 002	51 858
Sophämtning/återvinning	41 261	32 629
	251 317	255 055

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	4 470	4 390
Revisionskostnader	13 125	12 825
Ekonomisk förvaltning	31 274	36 423
Konsultarvode	28 597	78 713
Port-/hisstelefon	4 352	5 983
Administrativa kostnader	7 811	14 308
	89 629	152 642

Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	48 300	47 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 176	14 893
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	63 476	62 293

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 570 825	33 570 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 570 825	33 570 825
Ingående avskrivningar	-1 573 914	-1 323 764
Årets avskrivningar	-250 150	-250 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 824 064	-1 573 914
Utgående redovisat värde	31 746 761	31 996 911
Taxeringsvärden byggnader	18 202 000	18 202 000
Taxeringsvärden mark	19 448 000	19 448 000
	37 650 000	37 650 000
Bokfört värde byggnader	22 513 510	22 763 660
Bokfört värde mark	9 233 251	9 233 251
	31 746 761	31 996 911

pe

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 500	57 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 500	57 500
Ingående avskrivningar	-57 500	-57 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 500	-57 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,871	90dgr	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	1,30	2024-04-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,96	2026-10-23	4 000 000	4 000 000
			9 800 000	9 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 800 000	0
Amortering åren 2-5			0	
Amortering efter år 5			9 800 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 059 000	19 059 000
	19 059 000	19 059 000

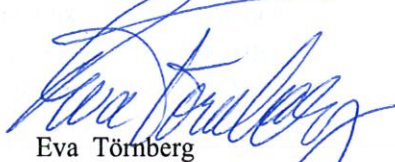
Varav i publika arkivet: 6.453.000 kr

W

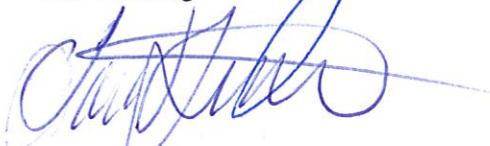
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 244	14 257
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	109 225	95 574
Upplupen elkostnad	5 396	5 949
Upplupen värmekostnad	13 587	13 748
Upplupen V/A- och renhållning	8 992	7 887
Revisorsringen Sverige AB	21 050	15 062
Upplupen revisorsarvode	13 125	13 125
	185 619	165 602

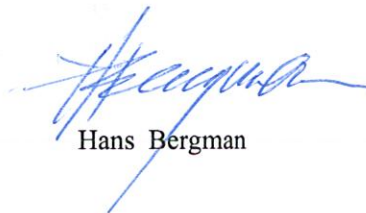
Göteborg 2021-05-17



Eva Törnberg



Sarah Söderberg



Hans Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kråkslottet nr 2

Organisationsnummer 716444-1896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kråkslottet nr 2 för år 2020. 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 huruvida 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 jag 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 för Brf Kråkslottet nr 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättnings-skyldighet 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 revisions-sed 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.

Göteborg den 1 / 6 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor