

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kråkan

769624-7373

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kråkan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-09. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2015-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-16.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Medlemsinformation

Föreningens fastighet Saga 9 inrymmer 7 lägenheter och är belägen på adressen Torsredsvägen 64 i Trollhättan. På fastigheten finns 2 bostadsbyggnader i 2 våningar som färdigställdes under 2015.

Den totala bostadsytan uppgår till 679 m² där varje lägenhet är lika stor, 97 m². Till lägenheterna hör även cykelförråd, varmförråd och parkeringsplatser.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 11 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 10 personer.

Någon ytterligare höjning av hyrorna planeras inte i nuläget, styrelsen gjorde en höjning i februari på 2,3%. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Underhåll

Årets kostnad för yttre underhåll uppgår till 0 (32 018) kr och löpande reparationer uppgick till 8 762 (0) kr. Avsättning till underhållsfond görs enligt den underhållsplan styrelsen fattat beslut om. Planerat underhåll ska kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	449	435	435	435
Resultat efter finansiella poster	-32	-59	-2	-3
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årsavgift kr / kvm	662	641	641	641
Driftkostnad kr / kvm	226	264	162	154
Låneskuld kr / kvm	9 835	9 941	10 047	10 153

I resultatet ingår avskrivningar med 202 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 170 tkr (143) (200) (199). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med omtaxering av fastigheten fastställdes boendeytan till totalt 679 kvm, tidigare lämnad uppgift på 700 kvm avsåg yta inklusive förråd, garage samt parkering. Nyckeltalen ovan har räknats om och redovisas på den fastställda boendeytan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 930 000	209 387	-219 044	-58 955	13 861 388
Disposition av föregående års resultat:			-58 955	58 955	0
Reservering underhållsfond		57 500	-57 500		0
Ianspråkstagande av underhållsfond			0		0
Årets resultat				-32 028	-32 028
Belopp vid årets utgång	13 930 000	266 887	-335 499	-32 028	13 829 360

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-335 499
avsättning fond för yttre underhåll	-57 500
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
årets förlust	-32 028
	-425 027
behandlas så att i ny räkning överföres	-425 027
	-425 027

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		449 198	435 119
Övriga intäkter		1 599	1 125
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		450 797	436 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-103 614	-131 396
Övriga externa kostnader		-50 074	-47 894
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-202 016	-202 016
Summa rörelsekostnader		-355 704	-381 306
Rörelseresultat		95 093	54 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		564	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 685	-113 893
Summa finansiella poster		-127 121	-113 893
Resultat efter finansiella poster		-32 028	-58 955
Resultat före skatt		-32 028	-58 955
Årets resultat		-32 028	-58 955

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	19 814 364	20 016 380
Summa materiella anläggningstillgångar		19 814 364	20 016 380
Summa anläggningstillgångar		19 814 364	20 016 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		308	0
Summa kortfristiga fordringar		308	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		783 565	699 726
Summa kassa och bank		783 565	699 726
Summa omsättningstillgångar		783 873	699 726
SUMMA TILLGÅNGAR		20 598 237	20 716 106

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 930 000	13 930 000
Fond för yttre underhåll		266 887	209 387
Summa bundet eget kapital		14 196 887	14 139 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-335 499	-219 044
Årets resultat		-32 028	-58 955
Summa fritt eget kapital		-367 527	-277 999
Summa eget kapital		13 829 360	13 861 388
Långfristiga skulder	3, 4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 606 000	3 339 000
Summa långfristiga skulder		6 606 000	3 339 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	72 000	3 411 000
Leverantörsskulder		281	27 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 596	77 542
Summa kortfristiga skulder		162 877	3 515 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 598 237	20 716 106

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	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån

Anges i kronor per kvadratmeter upplåtelsebar yta.

Driftskostnader

Anges i kronor per kvadratmeter och omfattar alla löpande kostnader för föreningen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att beakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har inga kapitalinkomster.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 080 000	21 080 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 080 000	21 080 000
Ingående avskrivningar	-1 063 620	-861 604
Årets avskrivningar	-202 016	-202 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 265 636	-1 063 620
Utgående redovisat värde	19 814 364	20 016 380

Not 3 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Nästa års amortering	Långfristig skuld
Länsförsäkringar	1,32 %	36 000	3 303 000
Länsförsäkringar	4,16 %	36 000	3 303 000
		72 000	6 606 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen.	6 318 000	3 195 000
	6 318 000	3 195 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 678 000 (6 750 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 606 000	3 339 000
	6 606 000	3 339 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	72 000	3 411 000
	72 000	3 411 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 200 000	7 200 000
	7 200 000	7 200 000

Trollhättan 2023-05-01



Eric Andréasson
Ordförande



Filippa Johansson



Peter Sundström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 1 maj 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkan

Org.nr 769624-7373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kråkan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kråkan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 1 maj 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor