



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kråkbjörken



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kråkbjörken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2030.
- 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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

Emelie Ida Caroline Backman	Ordförande	
Andreas Andersson	Ledamot	
Robert Bobby Eriksson	Ledamot	Avgått under året
Jonas Åke Jarl	Ledamot	Avgått under året
My Elisabet Olsson	Ledamot	

Anna Fredrika Hall	Suppleant
Carl Peter Valentin Sjöbeck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
----------------------	------------------	------------------------

Valberedning

Jon Backman
Emma Bengtsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRÅKAN 43	2015	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

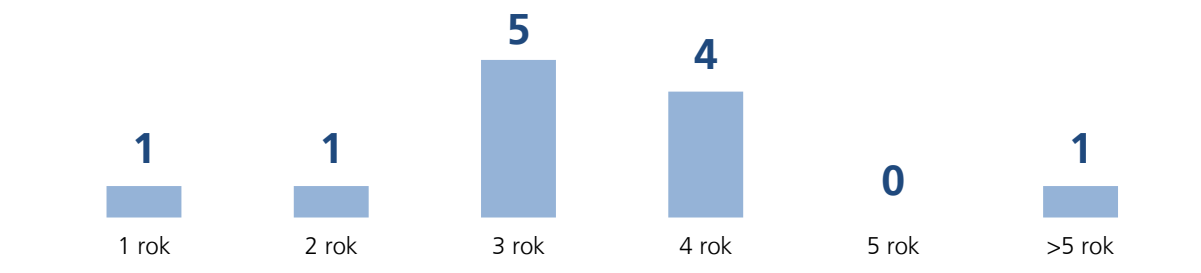
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 534 m², varav 1 221 m² utgör lägenhetsyta och 313 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	180 m ²	2021-08-01
Guldaffär	30 m ²	2021-05-31
Växlingskontor	78 m ²	2022-01-31
Frisörsalong	25 m ²	2022-09-30

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 2020 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbete gården	2020	Igensättning av gammal horisontell spillvattenledning i mark, montage av råttspärre på samlingsledning.
Relining samlingsledning spillvatten	2019	Relining av skadad samlingsledning spillvatten.
Ny torktumlare i tvättstuga	2019	Bytt ut gammal torktumlare mot ny.
Markarbete gård	2018	Omsättning plattor gård, lagning brusten dagvattenledning, nya brunnar
Värmeinstallationer	2018	Sett över värmesystem, satt in termostater och bytt ventil på samtliga element.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya stigarledningar och ny elservis.	2021	
Uppfräschning/åtgärder i pigtrappor till källare	2021	Nytt ytskikt pigtrappor mellan markplan och källarplan, återställa ledstång i en pigtrappa mellan markplan och källarplan.
Byte av vindfönster.	2021	
Byta dörrar mellan trapphus/vind till EI60-dörrar (brandskydd)	2021	
Översyn ventilation	2021	Ventilationsåtgärd i lokal efter OVK. Även se över ventilationen i källaren.
Brandskyddsåtgärder och uppfreskning i källare	2021	Komplettering av bjälklag med gipsskivor i källartak.
Underhåll skorstenar	2022	Fogning och inklädnad skorstenar med plåt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

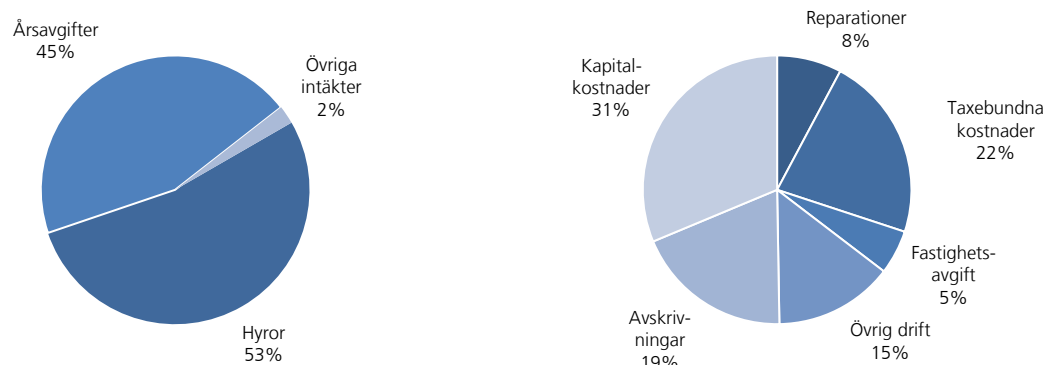
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	Hiss i Skåne AB
Fastighetsskötsel, snöröjning	Hagtorn Fastighetsservice AB
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal tvättmaskiner/torktumlare	EP-Service
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 001 924	804 229
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 299 275	1 398 752
Ökning av kortfristiga skulder	18 870	0
	1 318 144	1 398 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	558 728	638 835
Finansiella kostnader	351 830	313 811
Ökning av kortfristiga fordringar	1 815	23 521
Minskning av långfristiga skulder	195 000	195 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 889
	1 107 373	1 201 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 212 696	1 001 924
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	210 772	197 696

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Igensättning av gammal horisontell spillvattenledning i mark, montage av råttspärr på samlingsledning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	509	489
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 390	1 628	1 547	1 557
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 506	15 665	15 825	15 944
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	100	99	123	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	229	205	174	295
Soliditet (%)	41	40	39	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176	240	-224	-5 865
Nettoomsättning (tkr)	1 270	1 378	1 336	1 310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 221 m² bostäder och 313 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	18 764 000	0	0	18 764 000
Upplåtelseavgifter	431 000	0	0	431 000
Fond för yttre underhåll	287 161	208 000	-70 839	150 000
S:a bundet eget kapital	19 482 161	208 000	-70 839	19 345 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 392 247	-208 000	303 886	-6 488 133
Årets resultat	175 658	175 658	-233 047	233 047
S:a ansamlad förlust	-6 216 589	-32 342	70 839	-6 255 086
S:a eget kapital	13 265 572	175 658	0	13 089 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	175 658
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 184 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-208 000</u>
summa balanserat resultat	-6 216 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-6 216 590</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 269 979	1 378 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 296	20 394
Summa rörelseintäkter		1 299 275	1 398 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-465 863	-546 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 971	-62 022
Personalkostnader	Not 6	-29 894	-29 896
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-213 059	-213 059
Summa rörelsekostnader		-771 787	-851 894
RÖRELSERESULTAT		527 488	546 858
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 830	-313 811
Summa finansiella poster		-351 830	-313 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 658	233 047
ÅRETS RESULTAT		175 658	233 047

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	31 399 341	31 612 400
Summa materiella anläggningstillgångar	31 399 341	31 612 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 399 341	31 612 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1	4 541
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 285 818	1 068 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	9 518	9 493
Summa kortfristiga fordringar	1 295 337	1 082 761
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10	0
Summa kassa och bank	10	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 295 347	1 082 761
SUMMA TILLGÅNGAR	32 694 688	32 695 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 195 000	19 195 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	287 161	150 000
Summa bundet eget kapital		19 482 161	19 345 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 392 247	-6 488 133
Årets resultat		175 658	233 047
Summa fritt eget kapital		-6 216 589	-6 255 086
SUMMA EGET KAPITAL		13 265 572	13 089 914
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	18 963 750	19 158 750
Leverantörsskulder		22 091	28 900
Skatteskulder		119 412	112 468
Övriga skulder		102 098	86 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	221 765	218 383
Summa kortfristiga skulder		19 429 116	19 605 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 694 688	32 695 161

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	634 169	634 169
Hyror bostäder	149 827	147 613
Hyror lokaler momspliktiga	318 680	399 018
Hyror lokaler	165 262	195 514
Kabel-TV intäkter	2 040	2 040
Öresutjämning	1	4
	1 269 979	1 378 357

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	-4 540	4 540
Extra statligt stöd	21 128	0
Återbäring försäkringsbolag	708	0
Övriga intäkter	12 000	15 854
	29 296	20 394

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	41 814	41 807
	Fastighetskötsel beställning	614	1 362
	Sotning	0	2 126
	Hissbesiktning	1 842	1 778
	Myndighetstillsyn	0	14 094
	Gård	166	1 035
	Serviceavtal	5 429	5 673
	Förbrukningsmateriel	162	5 703
		50 026	73 577
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	74 242	0
	Lokaler	1 875	2 296
	Tvättstuga	2 323	3 430
	VVS	8 242	66 065
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 076
	Hiss	1 133	1 030
	Fasad	0	2 419
		87 816	78 316
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	30 293
	Värmeanläggning	0	40 546
		0	70 839
	Taxebundna kostnader		
	El	28 238	34 043
	Värme	154 007	151 932
	Vatten	39 168	34 455
	Sophämtning/renhållning	28 670	27 011
		250 083	247 441
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 493	8 946
	Kabel-TV	0	8 404
	Bredband	8 427	0
		17 920	17 350
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 018	59 394
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	465 863	546 916

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	306
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	12 117	11 753
	Föreningskostnader	425	394
	Fritids- och trivselkostnader	310	1 796
	Förvaltningsarvode	42 179	41 533
	Administration	1 678	1 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		62 971	62 022

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 750	22 750
	Sociala kostnader	7 144	7 146
		29 894	29 896
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	213 059	213 059
		213 059	213 059
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 571 167	32 571 167
	Utgående anskaffningsvärde	32 571 167	32 571 167
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-958 767	-745 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 059	-213 059
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 171 826	-958 767
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 399 341	31 612 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 265 238	11 265 238
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 737 000	14 737 000
	Taxeringsvärde mark	12 150 000	12 150 000
		26 887 000	26 887 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 600 000	22 600 000
	Lokaler	4 287 000	4 287 000
		26 887 000	26 887 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	73 122	66 802
	Klientmedel hos SBC	1 212 696	1 001 924
		1 285 818	1 068 726
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	9 518	9 493
		9 518	9 493

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	150 000	411 628
	Reservering enligt stadgar	208 000	150 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 839	-411 628
	Vid årets slut	287 161	150 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,649 %	9 481 875	9 579 375	Rörligt
	Swedbank	1,649 %	9 481 875	9 579 375	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 963 750	19 158 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 963 750	19 158 750	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 988 750 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	45 498	45 500
	Sociala avgifter	14 295	14 296
	Ränta	54 918	56 368
	Avgifter och hyror	107 054	102 219
		221 765	218 383

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inköp av ny tvättmaskin i januari 2021 som ersättning för maskin som ej kunnat lagas.

Styrelsens underskrifter

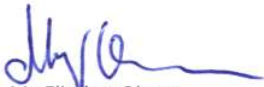
MALMÖ den 31 / 5 2021



Emelie Ida Caroline Backman
Ordförande



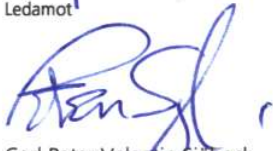
Andreas Andersson
Ledamot



My Elisabet Olsson
Ledamot



Anna Fredrika Hall
Suppleant



Carl Peter Valentin Sjöbeck
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2021



Liselotte Herrlander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kråkbjörken, org.nr. 769605-9455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kråkbjörken för år 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den 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. 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

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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kråkbjörken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 216 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	634 000	634 169	634 000
Hyror bostäder	153 000	149 827	147 000
Hyror lokaler momspliktiga	405 000	405 411	399 000
Hyror lokaler	199 000	199 238	195 000
Kabel-TV intäkter	2 000	2 040	2 000
Öresutjämning	0	1	0
Fakturerade kostnader	0	-4 540	0
Extra statligt stöd	0	21 128	0
Återbäring försäkringsbolag	0	708	0
Övriga intäkter	0	12 000	0
	1 393 000	1 419 982	1 377 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-44 000	-41 814	-52 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-614	-18 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Sotning	-3 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 842	-2 000
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	-3 000	-166	-4 000
Serviceavtal	-6 000	-5 429	-10 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-162	-12 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
	-106 000	-50 026	-105 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-54 000	-74 242	-43 000
Lokaler	0	-1 875	0
Tvättstuga	0	-2 323	0
VVS	0	-8 242	0
Hiss	0	-1 133	0
	-54 000	-87 816	-43 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-323 000	0	-360 000
Tvättstuga	-40 000	0	0
VVS	-15 000	0	-30 000
Elinstallationer	-740 000	0	0
	-1 118 000	0	-390 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-28 238	-37 000
Värme	-159 000	-154 007	-197 000
Vatten	-35 000	-39 168	-33 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 670	-27 000
Grovsopor	0	0	-30 000
	-259 000	-250 083	-324 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-10 000	-9 493	-10 000
Kabel-TV	-9 000	0	-9 000
Bredband	-1 000	-8 427	0
	-20 000	-17 920	-19 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-60 018	-59 405
	-60 000	-60 018	-59 405
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 532	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 117	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-425	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-310	-1 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 179	-43 000
Administration	-2 000	-1 678	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 280	-5 000
	-68 000	-62 971	-71 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-22 750	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-7 146	-7 144	0
	-31 146	-29 894	-24 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-214 000	-213 059	-214 000
	-214 000	-213 059	-214 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 930 146	-771 787	-1 249 405
RÖRELSERESULTAT	-537 146	648 195	127 595
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-294 000	-351 830	-294 000
	-294 000	-351 830	-294 000
RESULTAT	-831 146	296 365	-166 405

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se