



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kråksundsgap



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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 Kråksundsgap

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Partille.

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

Styrelsen

Ingela Jacoba Elisabeth Fondin	Ordförande
Erik Christian Horneman Blomström	Ledamot
Jan Gilbert Wilhelmson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Justine Ragnarsson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglum 7:47	2013	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Nordic Försäkring och Riskhantering AB.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

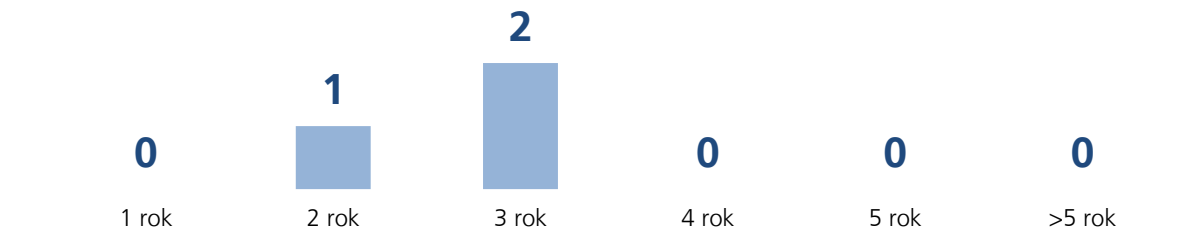
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 217 m², varav 217 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av källarfönster	2020	Utfört av föreningen själva
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättra dränering på den norra sidan av fasaden	2021	Utförs av föreningen själva
Byta ut skadade eternitplattor	2021	Utförs av föreningen själva
Förlänga plåt från taklucka mot pannor	2021	Utförs av plåtslagare
Dränering södra och östra fasader	2021	Ej nödvändigt enl. ny besiktning
Spolning och filmning av avlopps- samt dagvattenledningar	2021	Utförs av Spolarna Göteborg AB
Måla fönster i trappa, vån 2	2021	Utförs av föreningen själva

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Göteborg Energi AB	UH-garanti Fjärrvärme

Föreningens ekonomi

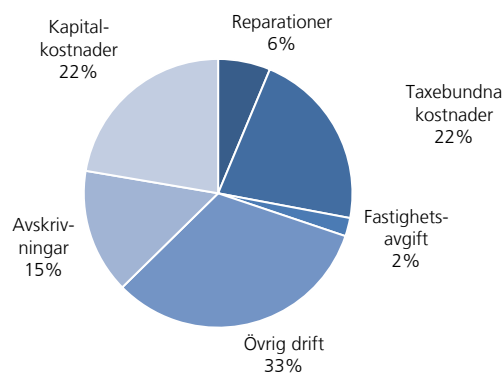
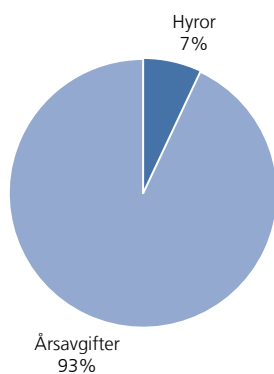
Inga hyreshöjningar under 2021.

Amorterar fortsatt 1,5 % på fastighetens lån under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	174 550	170 084
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	195 349	186 384
Ökning av kortfristiga skulder	5 929	3 970
	201 278	190 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	122 841	110 476
Finansiella kostnader	43 730	44 670
Ökning av kortfristiga fordringar	48	42
Minskning av långfristiga skulder	28 200	30 700
	194 819	185 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	181 009	174 550
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 459	4 466

*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

Radonmätning (via Radonova) genomförd enligt beslut från kommunen i lgh 1001 och 1101 under feb-april (långtidsmätning). Årsmedelvärde beräknades till 40 Bq/m³ (1001) resp 20 Bq/m³ (1101). Radonhalten understiger därmed det gällande referensvärdet på 200 Bq/m³ med stor marginal.

Besiktning av fastigheten genomfördes den 9 juni av P. Lindqvist fastighet AB (Patrik Lindqvist, Specialist på fukt och lukt i fastigheter, certifierad SBR besiktningsman) och en ny underhållsplan upprättades i samband med styrelsemöte i november utifrån resultatet från besiktningen.

En stentrappa har anlagts från parkering ner till trädgården av medlem i föreningen och enligt godkännande från styrelsen.

Inköp av ny tvättmaskin 28 dec då den befintliga gått sönder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 3 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	793	778	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 393	8 523	8 664	8 699
Elkostnad/m ² totalyta	35	37	30	27
Värmekostnad/m ² totalyta	87	129	126	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	50	43	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	206	228	190
Soliditet (%)	68	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1	2	-5	2
Nettoomsättning (tkr)	194	186	183	173

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 217 m² bostäder.

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	3 877 975	0	0	3 877 975
Fond för yttre underhåll	117 668	4 955	0	112 713
S:a bundet eget kapital	3 995 643	4 955	0	3 990 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-102 528	-4 955	1 770	-99 343
Årets resultat	-690	-690	-1 770	1 770
S:a ansamlad förlust	-103 217	-5 645	0	-97 573
S:a eget kapital	3 892 426	-690	0	3 893 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-690
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 955
summa balanserat resultat	-103 218

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-103 218
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	194 308	185 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 041	492
Summa rörelseintäkter		195 349	186 384

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-78 002	-76 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 839	-34 451
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 468	-29 468
Summa rörelsekostnader		-152 309	-139 944

RÖRELSERESULTAT

43 040 **46 440**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 730	-44 670
Summa finansiella poster		-43 730	-44 670

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-690 **1 770**

ÅRETS RESULTAT

-690 **1 770**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	5 571 700	5 601 168
Summa materiella anläggningstillgångar	5 571 700	5 601 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 571 700	5 601 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	178 554	172 047
Summa kortfristiga fordringar	178 554	172 047
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 546	2 546
Summa kassa och bank	2 546	2 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	181 100	174 593
SUMMA TILLGÅNGAR	5 752 800	5 775 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 877 975	3 877 975
Fond för yttre underhåll	Not 10	117 668	112 713
Summa bundet eget kapital		3 995 643	3 990 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-102 528	-99 343
Årets resultat		-690	1 770
Summa fritt eget kapital		-103 217	-97 573
SUMMA EGET KAPITAL		3 892 426	3 893 115
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	561 875	1 818 703
Summa långfristiga skulder		561 875	1 818 703
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 259 328	30 700
Leverantörsskulder		11 928	5 963
Skatteskulder		8 418	8 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	18 825	19 137
Summa kortfristiga skulder		1 298 499	63 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 752 800	5 775 760

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	180 699	172 094
Hyror parkering	4 600	4 800
Hyror garage	9 000	9 000
Öresutjämning	9	-2
	194 308	185 892

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 041	0
Övriga intäkter	0	492
	1 041	492

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	5 047	0
	Gård	2 308	1 966
	Förbrukningsmateriel	394	299
	Brandskydd	0	255
	Fordon	189	0
		7 938	2 519
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 228	5 095
	Lås	2 037	2 815
		12 265	7 910
	Taxebundna kostnader		
	El	7 541	7 944
	Värme	18 857	28 085
	Vatten	11 235	10 834
	Sophämtning/renhållning	4 894	4 114
		42 527	50 977
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 985	10 488
		10 985	10 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 287	4 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	78 002	76 025

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	10 563	9 375
	Föreningskostnader	844	0
	Förvaltningsarvode	24 252	23 876
	Administration	1 180	1 200
	Konsultarvode	8 000	0
		44 839	34 451

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	29 468	29 468
		29 468	29 468

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 777 975	5 777 975
	Utgående anskaffningsvärde	5 777 975	5 777 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-176 807	-147 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 468	-29 468
	Utgående avskrivning enligt plan	-206 275	-176 807
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 571 700	5 601 168
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 831 210	2 831 210
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	1 786 000	1 786 000
	Taxeringsvärde mark	1 517 000	1 517 000
		3 303 000	3 303 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	3 303 000	3 303 000
		3 303 000	3 303 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	91	43
	Klientmedel hos SBC	178 463	172 004
		178 554	172 047
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	112 713	113 193
	Reservering enligt stadgar	4 955	4 955
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 435
	Vid årets slut	117 668	112 713

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,790 %	602 714	620 914	2021-06-04
Nordea	2,950 %	571 875	581 875	2023-06-05
Nordea	1,900 %	646 614	646 614	2021-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		1 821 203	1 849 403	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 259 328	-30 700	
		561 875	1 818 703	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 680 203 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 900 000	1 900 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 616	2 928
Avgifter och hyror	16 209	16 209
	18 825	19 137

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast löpande underhåll har utförts.

Styrelsens underskrifter

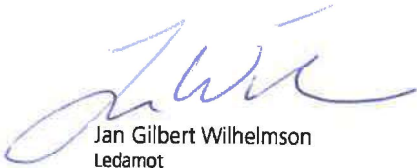
PARTILLE den 5 / 3 2021



Ingela Jacoba Elisabeth Fondin
Ordförande



Erik Christian Horneman Blomström
Ledamot



Jan Gilbert Wilhelmson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2021



Justine Ragnarsson
Extern revisor – Frejs Revisorer AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kråksundsgap

Org.nr. 769627-0748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kråksundsgap för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 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

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 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 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 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 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 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 för BRF Kråksundsgap för räkenskapsåret 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 11/3 2021

Frejs Revisorer AB



Justine Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	180 000	180 699	179 976
Hysesbortfall	-2 400	0	-2 400
Hyor parkering	7 200	4 600	7 200
Hyor garage	9 000	9 000	9 000
Pantsättning	0	0	465
Öresutjämning	0	9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 041	0
	193 800	195 349	194 241
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Myndighetstillsyn	0	-5 047	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-2 308	-1 000
Serviceavtal	-1 600	0	-1 428
Förbrukningsmateriel	-500	-394	-1 000
Brandskydd	-300	0	0
Fordon	0	-189	0
	-4 400	-7 938	-4 428
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-8 000	0	-4 000
Tvättstuga	0	-10 228	0
Lås	0	-2 037	0
	-8 000	-12 265	-4 000
Taxebundna kostnader			
El	-8 000	-7 541	-8 000
Värme	-29 000	-18 857	-29 000
Vatten	-10 500	-11 235	-10 000
Sophämtning/renhållning	-4 600	-4 894	-5 000
	-52 100	-42 527	-52 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-11 000	-10 985	-10 500
	-11 000	-10 985	-10 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-4 100	-4 287	-4 000
	-4 100	-4 287	-4 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-10 563	-10 000
Föreningskostnader	0	-844	0
Förvaltningsarvode	-24 000	-24 252	-23 500
Administration	-1 000	-1 180	-1 000
Konsultarvode	0	-8 000	0
	-36 500	-44 839	-34 500

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-30 000	-29 468	-30 000
	-30 000	-29 468	-30 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-146 100	-152 309	-139 428
RÖRELSERESULTAT	47 700	43 040	54 813
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-41 100	-43 658	-44 767
Räntekostnader skattekonto	0	-72	0
	-41 100	-43 730	-44 767
RESULTAT	6 600	-690	10 046

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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