



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kråkslottet-Fjärde Långgatan 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stigberget 34:26	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 162 kvm och 2 lokaler om 108 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1262 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Wimmell	Ordförande
Johan Fredrik Brusik	Kassör
Johan Kollind	Sekreterare

Valberedning

Erik Diding

Johan Friborg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rikard Sahle Revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av horisontella stammar
Målning av delar av taket
Lagning av putsskada
- 2020-2023** ● Renovering av fönster - Lagning och målning av de fönster i sämst skick.
- 2020** ● Renovering av porten mot parken - Slipning, lagning och målning.
- 2019** ● Spola avloppsrör - Spolning av avloppsrör för alla lägenheter.
Ny motor fläkt ventilation
- 2018** ● Dörr till lokal - Tillverkning av ny dörr. Framtagning av speglar.
Ytterdörr vid soprum - Lagning
Fönster på vinden - Lagning
- 2017** ● Renovering av lokalens rötskadade fönster mot gatan
- 2016** ● Underhåll källare - Målning av gemensamma utrymmen i källaren
Byte fönster, lokal - Byte av fast fönster mot innergården till ett öppningsbart
OVK - Rensning och justering av ventilationssystemet, samt byte av fläktstyrning
- 2014** ● Underhåll av fasad - Målning och reparationsarbeten av fönster och fasad mot gården
- 2013** ● Renovering av lagerlokal / gammal "mjölk kyl" - Ombyggnad på grund av fuktskada
Målning trapphus - Målning av utrymmen vid hiss, bättring av marmorering, samt målning av hissdörrar
Målning och reparationer - Målning av gårdsutrymmen och dörrar på innergård
- 2010-2011** ● Renovering trapphus - Reparation och renovering av marmorering i båda trapphusen
Tvättstuga - Nya tvättmaskiner och ny luftavfuktare i torkrum
- 2008** ● Underhåll av fasad - Målning och reparationsarbeten av fönster och fasad mot gatan
- 2004** ● Ommålning av fönster
- 2003** ● Ommålning av plåttak
- 2001** ● Balkonger reparation - (Garantiarbete)

- 1990 ● Omläggning av tak - (Före brf.)
Nytt gårdsbjälklag - (Före brf.)
Renovering av balkonger - (Före brf.)
- 1989 ● Rörstambyte - (Före brf.)
Elstambyte - (Före brf.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har relining utförts och ett nytt lån på 1 miljon kr har tagits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 110 793	1 034 364	1 017 305	1 066 256
Resultat efter fin. poster	-785 983	-319 825	-506 485	-712 896
Soliditet (%)	74	79	78	79
Yttre fond	327 592	327 592	515 630	920 311
Taxeringsvärde	39 662 000	39 662 000	39 662 000	35 380 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	624	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,1	68,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 778	2 933	3 155	3 321
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 365	2 612	2 715	2 858
Sparande per kvm totalyta, kr	134	194	294	94
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	32	42	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	120	126	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	44	36	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	195	204	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	2,42	-	-
Räntekänslighet (%)	6,05	4,70	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Oföruttsedda utgifter i form av relining av horisontella stammar och lagning av putsskada högt upp på byggnaden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 009 344	-	-	11 009 344
Upplåtelseavgifter	3 074 567	-	-	3 074 567
Fond, yttre underhåll	327 592	-327 592	327 592	327 592
Balanserat resultat	-547 195	7 767	-327 592	-867 020
Årets resultat	-319 825	319 825	-785 983	-785 983
Eget kapital	13 544 483	0	-785 983	12 758 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-539 428
Årets resultat	-785 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 592
Totalt	-1 653 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	327 592
Balanseras i ny räkning	-1 325 412

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 110 793	1 034 364
Övriga rörelseintäkter	3	56 986	-10 602
Summa rörelseintäkter		1 167 779	1 023 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 583 433	-1 067 063
Övriga externa kostnader	9	-153 838	-105 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 684	-99 684
Summa rörelsekostnader		-1 836 954	-1 271 835
RÖRELSERESULTAT		-669 175	-248 073
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 438	9 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-126 246	-81 290
Summa finansiella poster		-116 808	-71 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-785 983	-319 825
ÅRETS RESULTAT		-785 983	-319 825

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	16 561 380	16 661 064
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 561 380	16 661 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 563 380	16 663 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 729	7 452
Övriga fordringar	14	699 709	462 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 802	0
Summa kortfristiga fordringar		726 782	469 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 422	2 378
Summa kassa och bank		2 422	2 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		729 204	472 165
SUMMA TILLGÅNGAR		17 292 584	17 135 229

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 083 911	14 083 911
Fond för yttre underhåll		327 592	327 592
Summa bundet eget kapital		14 411 503	14 411 503
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-867 020	-547 195
Årets resultat		-785 983	-319 825
Summa fritt eget kapital		-1 653 004	-867 020
SUMMA EGET KAPITAL		12 758 499	13 544 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 246 750
Summa långfristiga skulder		0	3 246 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 246 750	50 000
Leverantörsskulder		62 720	110 812
Skatteskulder		80 744	78 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	143 871	104 217
Summa kortfristiga skulder		4 534 085	343 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 292 584	17 135 229

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-669 175	-248 073
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99 684	99 684
	-569 491	-148 389
Erhållen ränta	9 438	9 538
Erlagd ränta	-126 539	-76 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-686 592	-214 919
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 083	-19 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 369	-201 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-714 044	-436 024
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-50 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	950 000	-130 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	235 956	-566 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	407 106	973 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	643 062	407 106

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kråkslottet-Fjärde Långgatan 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	0,6 - 1,43 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	656 760	656 760
Hysesintäkter bostäder	57 012	57 012
Hysesintäkter lokaler	283 860	268 856
Bredband	48 000	48 000
Påminnelseavgift	420	60
Pantsättningsavgift	2 292	1 050
Överlåtelseavgift	4 179	2 626
Administrativ avgift	539	0
Vidarefakturerade kostnader	57 731	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 110 793	1 034 364

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Hyses- och avgiftsrabatt	-8 865	0
Elstöd	0	9 899
Övriga intäkter	0	-20 501
Försäkringsersättning	65 851	0
Summa	56 986	-10 602

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	30 196	21 442
Städning utöver avtal	998	0
Besiktningar	14 813	0
Hissbesiktning	2 284	2 129
Gemensamma utrymmen	15 332	532
Serviceavtal	0	6 513
Förbrukningsmaterial	583	2 021
Summa	64 206	32 637

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	349
Bostadsrättslägenheter	0	8 000
Hyseslokaler	0	2 106
Tvättstuga	2 658	0
Dörrar och lås/porttele	0	40 173
VVS	431	14 578
Elinstallationer	15 129	0
Hissar	42 383	7 344
Tak	19 950	7 813
Fönster	0	14 063
Vattenskada	118 187	0
Skador/klotter/skadegörelse	12 308	15 963
Summa	211 046	110 389

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	767 501	0
Fasader	75 528	0
Fönster	0	464 544
Mark/gård/utemiljö	12 924	0
Summa	855 953	464 544

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	39 116	39 903
Uppvärmning	207 955	151 321
Vatten	58 985	55 049
Sophämtning/renhållning	39 883	60 693
Summa	345 939	306 966

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	21 984	31 401
Skadedjursförsäkring	7 395	7 131
Bredband	36 210	73 951
Fastighetsskatt	40 700	40 044
Summa	106 289	152 527

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	658
Tele- och datakommunikation	0	7 025
Juridiska åtgärder	4 531	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 692	13 401
Styrelseomkostnader	5 756	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 816
Föreningskostnader	488	800
Förvaltningsarvode enl avtal	42 676	40 940
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	1 576
Korttidsinventarier	19 995	0
Administration	2 843	505
Konsultkostnader	54 438	28 413
Bostadsrätterna Sverige	0	4 440
Summa	153 838	105 088

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	126 167	81 278
Dröjsmålsränta	74	6
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	6
Summa	126 246	81 290

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 620 831	18 620 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 620 831	18 620 831
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 959 767	-1 860 083
Årets avskrivning	-99 684	-99 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 059 451	-1 959 767
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 561 380	16 661 064
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 478 000</i>	<i>3 478 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 025 000	20 025 000
Taxeringsvärde mark	19 637 000	19 637 000
Summa	39 662 000	39 662 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 872	102 872
Utgående anskaffningsvärde	102 872	102 872
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 872	-102 872
Utgående avskrivning	-102 872	-102 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 069	57 607
Transaktionskonto	131 593	129 482
Borgo räntekonto	509 047	275 246
Summa	699 709	462 335

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 683	0
Förutbet städ	1 951	0
Förutbet försäkr premier	10 987	0
Förutbet bredband	12 181	0
Summa	29 802	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-05	4,33 %	940 500	950 500
Nordea	2025-01-22	1,70 %	2 306 250	2 346 250
Nordea	2025-03-13	3,48 %	1 000 000	-
Summa			4 246 750	3 296 750
Varav kortfristig del			4 246 750	50 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 046 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	3 862	0
Uppl kostnad Värme	26 725	0
Uppl kostn räntor	16 788	17 081
Uppl kostn vatten	6 280	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 938	0
Förutbet hyror/avgifter	87 278	87 136
Summa	143 871	104 217

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

18 000 000

2023-12-31

18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Johan Fredrik Brusik
Kassör

Johan Kollind
Sekreterare

Lars Winnell
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer
Rikard Sahle
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 10:02

DOCUMENT ID:

BJi9nOeblx

ENVELOPE ID:

rktc3dgZxl-BJi9nOeblx

DOCUMENT NAME:

Brf Kråkslottet-Fjärde Långgatan 18, 716444-1409 - Årsr edovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

01dd974896ce1f3ba5d974f00403e8cd812a167a7cba9f
a57911f71a8cdcb2991dc6f7605d892005d3ec1e87b9d9

1577968e968bd75ce42a88d009ba6f71277d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Winnell lars.winnell@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 10:07 13.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.144
2. Johan Fredrik Bruska jbruska@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 15:19 13.05.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.64.190
3. Johan Martin Kollind johan.kollind@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 19:11 14.05.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.28.112
4. RIKARD SAHLE rse@frejs.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:03 16.05.2025 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkslottet-Fjärde Långgatan 18

Org.nr 716444-1409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kråkslottet-Fjärde Långgatan 18 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Kråkslottet-Fjärde Långgatan 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Rikard Sahle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 08:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 10:02

DOCUMENT ID:

HJZoqhOxbxg

ENVELOPE ID:

rJeKq3ug-gg-HJZoqhOxbxg

DOCUMENT NAME:

7-4 rev.berättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

d6613ffd5ac14146b6c16c9320fb816e6db58fd3c1298b8
60524b1137041896f60a5cf135222577c63aee4c5cf966
b271baa7973d6c1538bf356f6192537cc15

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIKARD SAHLE	Signed	16.05.2025 08:04	eID	Swedish BankID
rse@frejs.se	Authenticated	15.05.2025 16:56	Low	IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed