



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kråkbjörken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16

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 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. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KRÅKAN 43	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 1 221 kvm och 4 lokaler om 313 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1534 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Tesfay Hasseri	Ordförande
My Olsson	Styrelseledamot
Andreas Andersson	Styrelseledamot
Daniel Stewart Hood	Styrelseledamot
Kajsa Dahlbäck	Styrelseledamot
Nikodemus Juhlin	Styrelseledamot, avgått 2023-11-13
Peter Sjöbeck	Suppleant

Valberedning

Jenni Tesfay Hasserijs
Viktor Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor	BoRevision
Camilla Bakklund	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av spillvattenledning - Spillvattenledning på innergården som gått sönder har bytts ut.
Relining av spillvattenledning i mark på innergården.
- 2022** ● Underhåll skorstenar - Renovering av en skorsten. Omfogning av övriga skorstenar.
Ny ledstång i pigtrappa samt nya väggytskikt - Återställning av ledstång i en pigtrappa mellan markplan och källarplan. Putsning av väggar i en av pigtrapporna mellan markplan och källarplan.
Översyn ventilation - Återställning av öppningar för naturlig ventilation i lägenheter och lokal.
- 2020** ● Markarbete gården - Igensättning av gammal horisontell spillvattenledning i mark, montage av råttspärre på samlingsledning.
- 2019** ● Ny torktumlare i tvättstuga - Bytt ut gammal torktumlare mot ny.
Relining samlingsledning spillvatten - Relining av skadad samlingsledning spillvatten.
- 2018** ● Markarbete gård - Omsättning plattor gård, lagning brusten dagvattenledning, nya brunnar
Värmeinstallationer - Sett över värmesystem, satt in termostater och bytt ventil på samtliga element.

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av takpapp på en del av taket
Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Serviceavtal hiss	Hiss i Skåne AB
Snöröjning/ Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetservice AB
Klottersantering	Klottrets fiende nr 1

Fjärrvärme E.ON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för bostadsrätterna i föreningen höjdes med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 484 634	1 415 144	1 393 544	1 269 979
Resultat efter fin. poster	-6 221	80 110	357 243	175 658
Soliditet (%)	42	42	41	41
Yttre fond	374 256	544 835	492 070	287 161
Taxeringsvärde	28 620 000	28 620 000	26 887 000	26 887 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	515	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 079	15 214	15 373	15 506
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 002	12 129	11 198	11 295
Sparande per kvm totalyta, kr	298	358	361	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	31	20	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	119	106	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	23	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	179	149	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	29,28	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

För att hantera underskottet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5% från och med 2024-07-01 samt att se över föreningens kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 764 000	-	-	18 764 000
Upplåtelseavgifter	431 000	-	-	431 000
Fond, yttre underhåll	544 835	-256 439	85 860	374 256
Balanserat resultat	-6 109 873	336 549	-85 860	-5 859 184
Årets resultat	80 110	-80 110	-6 221	-6 221
Eget kapital	13 710 072	0	-6 221	13 703 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 773 324
Årets resultat	-6 221
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 860
Totalt	-5 865 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	249 724
Balanseras i ny räkning	-5 615 681

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 484 634	1 415 144
Övriga rörelseintäkter	3	13 453	12 000
Summa rörelseintäkter		1 498 087	1 427 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-771 454	-763 903
Övriga externa kostnader	9	-69 548	-114 170
Personalkostnader	10	-56 808	-31 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 060	-213 059
Summa rörelsekostnader		-1 110 869	-1 122 407
RÖRELSERESULTAT		387 218	304 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 694	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-412 133	-229 437
Summa finansiella poster		-393 439	-224 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 221	80 110
ÅRETS RESULTAT		-6 221	80 110

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	30 760 162	30 973 222
Summa materiella anläggningstillgångar		30 760 162	30 973 222
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 760 162	30 973 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 396	63 514
Övriga fordringar	13	1 833 886	1 761 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 725	10 688
Summa kortfristiga fordringar		1 866 007	1 835 875
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 866 007	1 835 875
SUMMA TILLGÅNGAR		32 626 169	32 809 097

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 195 000	19 195 000
Fond för yttre underhåll		374 256	544 835
Summa bundet eget kapital		19 569 256	19 739 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 859 184	-6 109 873
Årets resultat		-6 221	80 110
Summa fritt eget kapital		-5 865 405	-6 029 763
SUMMA EGET KAPITAL		13 703 851	13 710 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 155 000	12 285 000
Summa långfristiga skulder		12 155 000	12 285 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 256 250	6 321 250
Leverantörsskulder		41 909	35 356
Skatteskulder		125 696	122 806
Övriga kortfristiga skulder		113 094	117 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	230 369	217 079
Summa kortfristiga skulder		6 767 318	6 814 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 626 169	32 809 097

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 218	304 737
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	213 060	213 059
	600 278	517 796
Erhållen ränta	18 694	4 810
Erlagd ränta	-411 750	-235 276
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 222	287 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 667	-65 758
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 911	48 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 799	270 372
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-195 000	-195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-195 000	-195 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 799	75 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 686 336	1 610 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 786 135	1 686 336

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kråkbjörken 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	628 713	634 169
Hysesintäkter bostäder	159 100	153 967
Hysesintäkter lokaler	227 196	204 824
Hysesintäkter lokaler, moms	463 650	417 962
Intäkter kabel-TV	2 040	2 040
Pantsättningsavgift	0	2 174
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	2 628	0
Öres- och kronutjämning	-6	9
Summa	1 484 634	1 415 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	12 000	12 000
Återbäring försäkringsbolag	1 453	0
Summa	13 453	12 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	14 153	43 867
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 472	0
Larm och bevakning	1 591	0
Städning enligt avtal	30 933	0
Hissbesiktning	2 188	1 983
Gårdkostnader	369	0
Snöröjning/sandning	12 466	5 823
Serviceavtal	7 915	7 573
Förbrukningsmaterial	2 207	491
Summa	73 295	59 737

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 998	1 671
Trapphus/port/entr	0	24 172
VVS	23 974	0
Ventilation	0	27 971
Elinstallationer	8 037	0
Hissar	6 712	6 775
Summa	42 721	60 588

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	3 515
Tak	19 672	252 923
Mark/gård/utemiljö	230 052	0
Summa	249 724	256 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	31 120	48 138
Uppvärmning	208 524	182 157
Vatten	50 593	43 673
Sophämtning/renhållning	31 940	31 810
Summa	322 178	305 778

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	10 688	10 074
Bredband	9 580	8 859
Fastighetsskatt	63 268	62 428
Summa	83 536	81 361

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	27 438
Revisionsarvoden extern revisor	12 728	12 161
Fritids och trivselkostnader	0	77
Föreningskostnader	0	6 682
Förvaltningsarvode enl avtal	45 336	44 166
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	2 276	5 964
Konsultkostnader	2 979	13 293
Bostadsrätterna Sverige	4 390	4 390
Summa	69 548	114 170

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 227	23 799
Arbetsgivaravgifter	13 581	7 476
Summa	56 808	31 275

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	411 800	229 366
Kostnadsränta skatter och avgifter	333	50
Övriga räntekostnader	0	21
Summa	412 133	229 437

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 571 167	32 571 167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 571 167	32 571 167
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 597 945	-1 384 885
Årets avskrivning	-213 060	-213 059
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 811 005	-1 597 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 760 162	30 973 222
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 265 238</i>	<i>11 265 238</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 895 000	17 895 000
Taxeringsvärde mark	10 725 000	10 725 000
Summa	28 620 000	28 620 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 751	74 099
Klientmedel	0	631 608
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 238
Transaktionskonto	717 961	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 833 886	1 761 673

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	11 725	10 688
Summa	11 725	10 688

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	6 353 697	6 353 697
Värdereglering kortfr placera	-6 353 697	-6 353 697
Summa	0	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
swedbank	2028-09-25	1,39 %	6 142 500	6 207 500
swedbank	2026-09-25	1,14 %	6 142 500	6 207 500
Swedbank	2024-03-28	4,60 %	6 126 250	6 191 250
Summa			18 411 250	18 606 250
Varav kortfristig del			6 256 250	6 321 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 436 250 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	29 542	29 159
Uppl kostnad arvoden	52 500	45 498
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	14 295
Förutbet hyror/avgifter	131 831	128 127
Summa	230 369	217 079

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om avgiftshöjning om 5% under våren 2024.

Underskrifter

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

Malmö

Andreas Andersson
Styrelseledamot

Daniel Stewart Hood
Styrelseledamot

Johan Tesfay Hasseriuss
Ordförande

Kajsa Dahlbäck
Styrelseledamot

My Olsson
Styrelseledamot

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

BoRevision
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 08:29

DOCUMENT ID:

BkgcRaDdm0

ENVELOPE ID:

Sk5A6DuQ0-BkgcRaDdm0

DOCUMENT NAME:

Brf Kråkbjörken, 769605-9455 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ERIK ANDREAS ANDERSSON andreas.andersson@malmo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:41 20.05.2024 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/27) IP: 161.52.14.232
2. MY OLSSON myolsson@yahoo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 09:13 20.05.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/25) IP: 194.71.132.90
3. JOHAN SJÖVIE HASSERIUS johan_hasseriuss@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:27 20.05.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/06) IP: 83.187.188.172
4. KAJSA DAHLBÄCK mail.kajsa@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:59 20.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/05) IP: 62.20.3.121
5. Daniel Stewart Hood danielstewarthood@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:48 20.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/29) IP: 85.228.204.144
6. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:26 21.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Kråkbjörken, org.nr. 769605-9455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kråkbjörken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.05.2024 10:25

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 20.05.2024 08:29

DOCUMENT ID:
HkQcAaDd7C

ENVELOPE ID:
r1McRTwd7A-HkQcAaDd7C

DOCUMENT NAME:
RB - Brf Kråkbjörken.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	21.05.2024 10:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	21.05.2024 10:01	Low	IP: 52.166.4.227

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