



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bockkranen





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bockkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 bostadslägenheter, mark och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsdockans Garagesamfällighet. Föreningens andel är 22,25 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser varav 89st tillhör föreningen. Föreningen är också medlem i Eriksbergs Samfällighet GA:10, andel 1,733% som avser Sopsug.

#### Styrelsen

Daniel Lindblom	Ordförande
Ulla-Karin Kruth	Sekreterare
Amir Lakpour	Kassör
Bengt Ljungström	Fastighetsansvarig
Pouria Tavakol	Fastighetsansvarig

Bengt Uno Alexandersson	Suppleant
Iris V Kjaernested Brinkenbro	Suppleant

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Bengt Uno Alexandersson, Iris V Kjaernsted Brinkenbro, Amir Lakpour, Daniel Lindblom och Bengt Ljungström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Henrik Blom Ordinarie Extern KPMG

**Valberedning**

Miriam Alexandersson  
Jonas Börjesson  
Birgitta Karlsson  
Gunilla Length Persson Sammankallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 69:1	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.

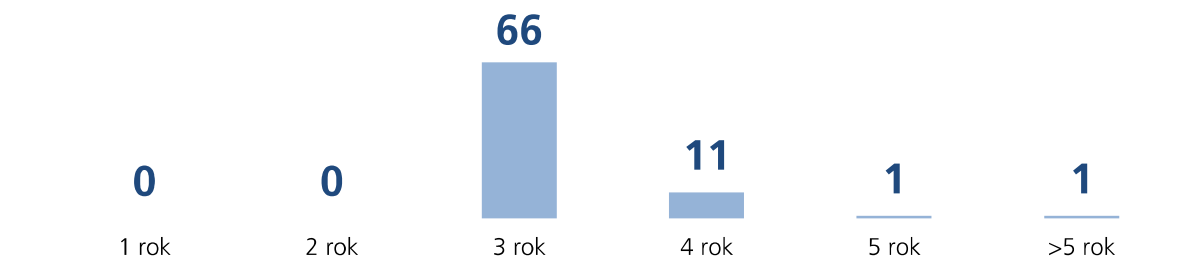
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 296 m<sup>2</sup>, varav 7 086 m<sup>2</sup> utgör boyta och 210 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	51 m <sup>2</sup>	2024-10-31
Kontor	74 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Butik	85 m <sup>2</sup>	2024-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Bubbelbadkar, bastu och gemensamhetslokal som boende har möjlighet att hyra.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	GUAB
Ekonomi	SBC
Bredband och telefoni	Telia
Service hiss	Kone

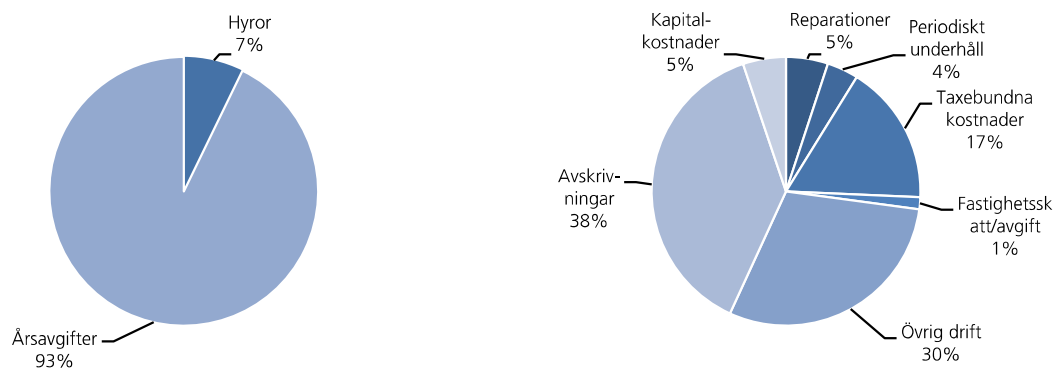
#### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 927 339</b>	<b>4 223 118</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 109 523	5 092 687
Finansiella intäkter	6 557	6 123
Minskning kortfristiga fordringar	3 360	65 441
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 865
	<b>5 119 440</b>	<b>5 217 116</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 867 959	2 589 252
Finansiella kostnader	264 341	350 438
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	73 204
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	67 395	0
	<b>4 699 695</b>	<b>4 512 894</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 347 085</b>	<b>4 927 339</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>419 745</b>	<b>704 222</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 påbörjade föreningen med att byta till ledbelysning i trapphusen. Under 2021 har arbetet slutförts i samtliga trapphus, samt fasad belysning på markplan.

Under hösten 2021 har föreningen gjort underhållsspolning av avlopp.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	665	665	665	665
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 743	1 587	1 714	1 648
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 861	9 072	9 284	9 637
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	22	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	53	53	55
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	30	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	36	48	38	64
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	246	627	512
Nettoomsättning (tkr)	5 105	5 048	5 102	5 091

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 086 m<sup>2</sup> bostäder och 210 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	276 000 000	0	0	276 000 000
Fond för yttre underhåll	6 407 164	1 002 000	-61 838	5 467 002
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>282 407 164</b>	<b>1 002 000</b>	<b>-61 838</b>	<b>281 467 002</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-6 023 322	-1 002 000	307 625	-5 328 947
Årets resultat	65 567	65 567	-245 787	245 787
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 957 755</b>	<b>-936 433</b>	<b>61 838</b>	<b>-5 083 160</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>276 449 409</b>	<b>65 567</b>	<b>0</b>	<b>276 383 842</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 021 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 002 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 957 755</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

186 129
<b>-5 771 626</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 104 959	5 048 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 564	44 645
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 109 523</b>	<b>5 092 687</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 214 464	-1 958 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 712	-443 889
Personalkostnader	Not 6	-207 782	-186 484
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 918 213	-1 913 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 786 172</b>	<b>-4 502 585</b>

## RÖRELSERESULTAT

**323 351**                      **590 102**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 557	6 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 341	-350 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 784</b>	<b>-344 315</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**65 567**                      **245 787**

## ÅRETS RESULTAT

**65 567**                      **245 787**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	334 761 660
		336 679 873
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>334 761 660</b>	<b>336 679 873</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>334 761 660</b>	<b>336 679 873</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2	500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 313 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 350
		61 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 371 863</b>	<b>2 961 560</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		2 033 746
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 033 746</b>	<b>2 027 663</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 405 609</b>	<b>4 989 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>340 167 268</b>	<b>341 669 096</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		276 000 000	276 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 407 164	5 467 002
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>282 407 164</b>	<b>281 467 002</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 023 322	-5 328 947
Årets resultat		65 567	245 787
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 957 755</b>	<b>-5 083 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>276 449 409</b>	<b>276 383 842</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	62 785 860	64 285 860
Leverantörsskulder		106 038	197 876
Skatteskulder		73 120	73 120
Övriga skulder		56 757	59 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	696 084	668 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 717 859</b>	<b>65 285 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>340 167 268</b>	<b>341 669 096</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Elstolpar	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 712 194	4 712 194
Hyror lokaler momspliktiga	365 998	333 192
Hysesrabatt	0	-22 862
Elintäkter laddstolpe	5 760	0
Bastu	21 100	25 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	394
Öresutjämning	-93	-76
	<b>5 104 959</b>	<b>5 048 042</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	44 645
Övriga intäkter	4 564	0
	<b>4 564</b>	<b>44 645</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	374 331	337 674
	Fastighetsskötsel beställning	31 646	57 815
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 725
	Snöröjning/sandning	30 129	1 865
	Städning entreprenad	3	0
	Mattvätt/Hyrmattor	27 025	27 128
	Hissbesiktning	7 200	6 956
	Gemensamma utrymmen	66 577	0
	Garage/parkering	-73 283	0
	Gård	10 292	12 020
	Serviceavtal	93 783	70 815
	Förbrukningsmateriel	29 182	47 916
	Teleport/hissanläggning	11 250	11 634
	Brandskydd	16 173	11 265
		<b>624 308</b>	<b>587 813</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	60 599	7 574
	Gemensamma utrymmen	29 528	0
	Sophantering/återvinning	8 613	16 451
	Bastu/pool	6 815	0
	Entré/trapphus	5 518	0
	Lås	7 597	5 066
	VVS	34 005	29 855
	Ventilation	25 893	26 578
	Elinstallationer	14 135	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	17 493
	Hiss	0	5 549
	Huskropp utvändigt	0	13 625
	Tak	0	26 820
	Fasad	3 728	0
	Balkonger/altaner	0	53 945
	Garage/parkering	52 975	0
	Vattenskada	4 759	3 542
		<b>254 165</b>	<b>206 496</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	61 838
	VVS	94 770	0
	Elinstallationer	41 600	0
	Garage/parkering	49 760	0
		<b>186 129</b>	<b>61 838</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	146 342	142 845
	Värme	443 054	388 631
	Vatten	207 291	216 633
	Sophämtning/renhållning	56 071	58 375
	Grovsopor	0	13 945
		<b>852 759</b>	<b>820 427</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 215	49 728
	Samfällighetsavgift	171 768	159 456
		<b>223 983</b>	<b>209 184</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 120</b>	<b>73 120</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 214 464</b>	<b>1 958 879</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 501	4 596
	Tele- och datakommunikation	244 462	248 839
	Juridiska åtgärder	9 399	19 885
	Inkassering avgift/hyra	720	450
	Revisionsarvode extern revisor	1 749	21 128
	Föreningskostnader	12 409	24 851
	Styrelseomkostnader	4 971	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 161
	Förvaltningsarvode	94 759	92 739
	Administration	12 328	2 885
	Konsultarvode	62 414	25 919
	Föreningsavgifter	0	438
		<b>445 712</b>	<b>443 889</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	146 800	141 900
	Sociala kostnader	60 982	44 584
		<b>207 782</b>	<b>186 484</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 913 333	1 913 333
	Förbättringar	4 880	0
		<b>1 918 213</b>	<b>1 913 333</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	350 073 204	350 000 000
	Nyanskaffningar	0	73 204
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>350 073 204</b>	<b>350 073 204</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 393 331	-11 479 998
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 918 213	-1 913 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 311 545</b>	<b>-13 393 331</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>334 761 660</b>	<b>336 679 873</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	120 400 000	120 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	149 045 000	149 045 000
	Taxeringsvärde byggnad garage andel samfällighet.	4 717 000	4 717 000
	Taxeringsvärde mark	118 550 000	118 550 000
		<b>272 312 000</b>	<b>272 312 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	265 000 000	265 000 000
	Lokaler	2 595 000	2 595 000
	Garage, samfällighet andel	4 717 000	4 717 000
		<b>272 312 000</b>	<b>272 312 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	172	183
	Klientmedel hos SBC	2 263 128	2 899 677
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		<b>3 313 511</b>	<b>2 899 860</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	17 685	16 843
	Internet	40 665	40 665
	Brandskydd	0	3 693
		<b>58 350</b>	<b>61 201</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	5 467 002	4 465 002
	Reservering enligt stadgar	1 002 000	1 002 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-61 838	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 407 164</b>	<b>5 467 002</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,410 %	15 812 500	16 187 500	2022-06-29
Handelsbanken	0,410 %	15 562 500	15 937 500	2022-06-29
Handelsbanken	0,410 %	15 588 388	15 963 388	2022-06-29
Handelsbanken	0,410 %	15 822 472	16 197 472	2022-06-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>62 785 860</b>	<b>64 285 860</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-62 785 860	-64 285 860	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 785 860 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	74 100 000	74 100 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	7 269	9 214
Värme	77 011	58 895
Vatten	51 397	52 415
Sophämtning	0	4 793
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	95 500	95 500
Sociala avgifter	44 867	30 005
Ränta	1 429	1 465
Avgifter och hyror	418 611	396 527
Mattvätt/Hyrmattor	0	0
	<b>696 084</b>	<b>668 814</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.  
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Daniel Lindblom  
Ordförande

Ulla-Karin Kruth  
Sekreterare

Amir Lakpour  
Kassör

Bengt Ljungström  
Fastighetsansvarig

Pouria Tavakol  
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

KPMG  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bockkranen, org. nr 769613-6394

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bockkranen för år 2021.

Enligt vår 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 2021 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.

### 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 upp-lyser, 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 Bockkranen för år 2021 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022-

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)