

Årsredovisning

Brf Kragaskivlingen i
Borås
Org nr: 764500-1277

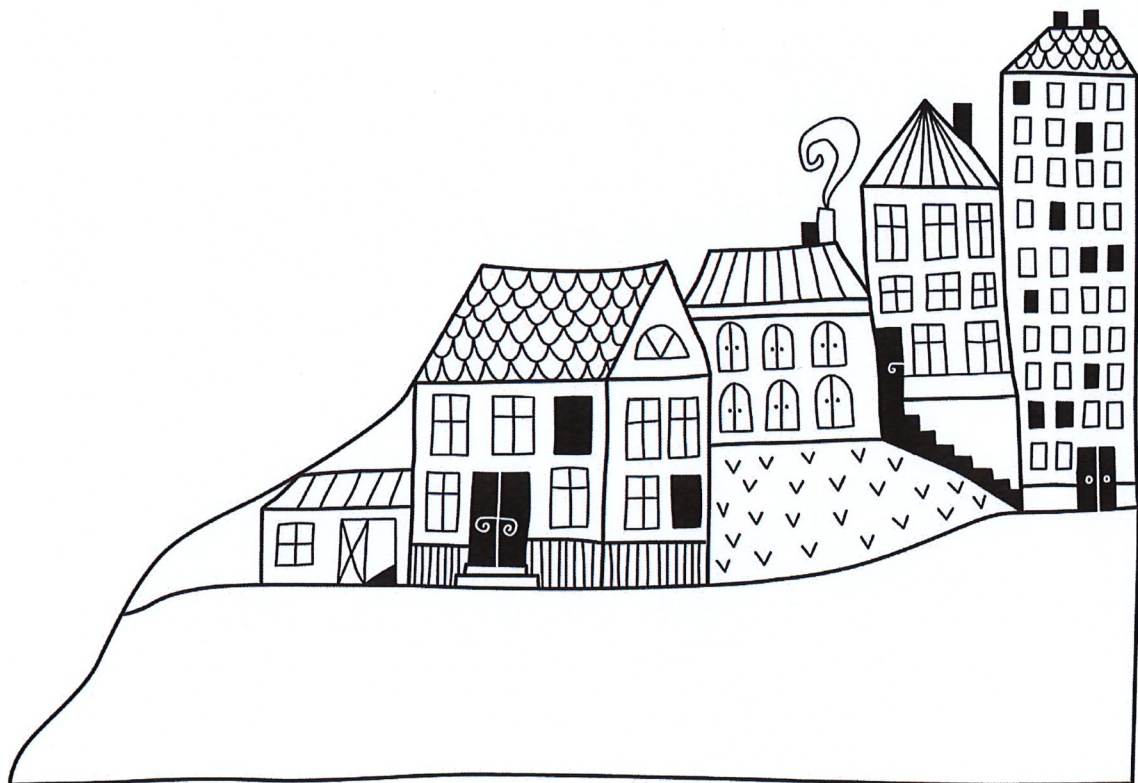
2019-01-01 – 2019-12-31



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kragsskivlingen i
Borås får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 382% till 120%. Minskningen beror främst på att balkongbygget inte var färdigt på bokslutsdagen föregående år och man därför inte hade utnyttjat sitt lån till fullo ännu, vilket bidrog till en ovanligt stor kassa.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 010 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 992 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kragsskivlingen 1 i Borås stad. De 4 byggnaderna innehåller 132 st. bostadsrättslägenheter och är uppförda 1954-1956. Fastighetens adress är Norra Sjöbogatan 1-7 och Lindormsgatan 3-21 i Borås. Föreningens bostadsrätter består totalt av 7 849 kvm bostäder och lokalarean är 525 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 90 725 000 kr (föregående år 65 353 000 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	74	27	9	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	24	49

Bostäder bostadsrätt	7 849 m ²
Total bostadsarea	7 849 m ²
Lokaler hyresrätt	525 m ²
Garagelokaler	440 m ²
Total lokalarea	965 m ²

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
El	Borås Elnät

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 336tkr (227 tkr) och planerat underhåll för 339tkr (970 tkr). Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt balkongrenoveringen som påbörjades 2018, balkongerna har lagts upp som en komponent och skrivs av på 50 år.

Komponentavskrivning

Föreningen tillämpar från och med årets årsredovisning en så kallad komponentavskrivning (K3 regelverk), vilket innebär att ett underhåll som är ett utbyte av en så kallad komponent, aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar, tas bort ur balansräkningen. Detta innebär att utgifter som kan klassas som komponenter och som kan aktiveras, tas bort ur underhållsplanen och medför en lägre underhållskostnad i underhållsplanen och det medför att avsättning till underhållsfonden blir lägre jämfört med tidigare år.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 350 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 535 tkr. Avsättning till underhållsfonden för räkenskapsåret har gjorts med 335 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fasadarbeten	292 054
Markarbeten	46 893

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Köp av Mark	2000
Byte av samtliga tak	2003
Byte fönster	2006
Byte kulvertar	2008
Mark - och dräneringsarbete (hus 2)	2009
Mark- och dräneringsarbete (hus 1)	2010
Stammar och badrum	2012-2013
Värmestyrning och cirkulation	2013
Byte lägenhetsdörrar	2013
Målning trapphus	2013
Renovering av bastu	2013
Fasadrenovering	2014-2015
Nya p-platser	2015
Fasadrenovering	2017
Fasadarbeten	2018
Mark- och dräneringsarbeten	2018



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gärd Back	Ordförande	2020
Roger Sanneving	Vice ordförande	2020
Gun-Britt Johansson	Sekreterare	2020
Bengt Johansson	Vicevärd	2021
Magnus Hellroth	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Gunnar Hellström	Suppleant	2020
Jonas Johansson	Suppleant	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Eriksson	Godkänd Revisor, Ernst & Young	2020
Urban Wessman	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Ekelund	Auktoriserad revisor, Ernst & Young	2020
Susanne Kaataja	Förtroendevald revisorssuppleant	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erika Kylli		2020
Mats Karlsson		2020
Magnus Hellroth (utsedd av styrelsen)		2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt balkongreoveringen som påbörjades 2018.

Under året har föreningen bundit om ett utav sina lån från Stadshypotek. Lånet bands på 5 år till räntan 1,23 % mot tidigare 3,27 %.

Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt 3 nya p-platser.

Styrelsen för Brf Kragaskivlingen har antagit att föreningen skall tillämpa regelverket gällande K3. Tidpunkten för övergången är 1 januari 2019. Föreningen har därmed implementerat det nya huvudregelverket K3 för räkenskapsåret 2019 och tillämpar komponentmetoden vid redovisning av fastigheter som är anläggningstillgångar. Föreningen tillämpar den lättnadsregel som innebär att mindre "företag" inte behöver räkna om jämförelseåret i samband med övergången (K3 35.7). Föreningens övergång till K3 medför inte några värdemässiga effekter.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1/1 2019 årsavgiften på bostäder, lokaler, garage och p-platser med 2% från 2019-01-01. Från 2019-01-01 har man även ett balkongtillägg på 460kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelsens intäkter	6 422	5 570	5 519	5 356	5 184
Soliditet %	21	19	28	26	25
Lån, kr/m ²	4369	4 530	2 684	2 796	2 939
Ränta, kr/m ²	63	62	57	65	72

Förklaring:

Soliditet: Eget kapital / totalt kapital (balansomslutning)

Lån, kr/m² och Ränta, kr/m² är beräknat på BOA 7 849 m² + LOA 525 m²

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fjärrvärme (MWh)	1 233	1 289	1 187	1 215	1 147
Vatten (kbm)	8 825	9 544	9 117	8 634	8 995
El (kWh)	108 550	109 387	106 020	111 700	105 270

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 578	14 400 000	8 129 765	-13 391 843	-369 242
Disposition enl. årsstämmobeslut				-369 242	369 242
Reservering underhållsfond			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-338 947	338 947	
Överföring från uppskrivningsfonden		-320 000		320 000	
Årets resultat					981 256
Vid årets slut	207 578	14 080 000	8 125 818	-13 437 138	981 256

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 761 085
Årets resultat	981 256
Överföring från uppskrivningsfonden	320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	338 947
Årets avsättning till underhållsfond	-335 000
Summa	-12 455 882

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 12 455 882

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 668 884	5 551 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	753 115	17 525
Summa rörelseintäkter		6 421 999	5 569 505
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 538 263	-4 030 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 989	-228 599
Personalkostnader	Not 6	-145 533	-160 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 010 349	-749 177
Summa rörelsekostnader		-4 957 134	-5 168 825
Rörelseresultat		1 464 865	400 680
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 623	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 866	14 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-526 098	-784 890
Summa finansiella poster		-483 609	-769 922
Resultat efter finansiella poster		981 256	-369 242
Årets resultat		981 256	-369 242

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 532 801	29 082 618
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	136 209	182 628
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	5 744 523
Summa materiella anläggningstillgångar		44 669 010	35 009 769
Summa anläggningstillgångar		44 669 010	35 009 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	9 641
Övriga fordringar	Not 15	4 248	16 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	208 935	82 620
Summa kortfristiga fordringar		213 183	109 216
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 921 841	14 182 711
Summa kassa och bank		2 921 841	14 182 711
Summa omsättningstillgångar		3 135 023	14 291 927
Summa tillgångar		47 804 033	49 301 696

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 578	207 578
Uppskrivningsfond		14 080 000	14 400 000
Fond för yttre underhåll		8 125 818	8 129 765
Summa bundet eget kapital		22 413 396	22 737 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 437 138	-13 391 843
Årets resultat		981 256	-369 242
Summa fritt eget kapital		-12 120 882	-13 761 085
Summa eget kapital		9 957 513	8 976 258
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 226 921	36 579 413
Summa långfristiga skulder		35 226 921	36 579 413
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 352 500	1 352 500
Leverantörsskulder	Not 19	15 857	1 748 678
Skatteskulder	Not 20	16 316	29 845
Övriga skulder	Not 21	56 310	67 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 178 615	547 646
Summa kortfristiga skulder		2 619 599	3 746 025
Summa eget kapital och skulder		47 804 033	49 301 696

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Föreningen tillämpar från och med årets årsredovisning en så kallad komponentavskrivning (K3 regelverk), vilket innebär att ett underhåll som är ett utbyte av en så kallad komponent, aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar, tas bort ur balansräkningen. Detta innebär att utgifter som kan klassas som komponenter och som kan aktiveras, tas bort ur underhållsplanen och medför en lägre underhållskostnad i underhållsplanen och det medför att avsättning till underhållsfonden blir lägre jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Badrum och relainig	50
Elarbeten	50
Värmestyrning och cirkulation	30
Inglasade balkonger	50
Inventarier och maskiner	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 344 368	5 239 500
Hyror, lokaler	182 746	189 567
Hyror, garage	100 728	98 736
Hyror, p-platser	46 872	39 032
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 830	-14 855
Summa nettoomsättning	5 688 709	5 551 980

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gemensamhetslokal	5 550	2 750
Balkonginglasning	684 480	0
Pant- och överlåtelseavgifter	24 375	3 414
Fakturerade kostnader	29 605	0
Andrahandsavgifter	7 723	11 361
Övriga rörelseintäkter	1 382	0
Summa övriga rörelseintäkter	753 115	17 525

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-338 947	-970 490
Reparationer	-336 172	-227 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-209 014	-194 014
Försäkringspremier	-125 502	-113 125
Kabel- och digital-TV	-174 691	-175 083
Obligatoriska besiktningar	-4 104	-35 419
Bevakningskostnader	-467	-951
Energideklaration	-20 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-9 073
Vatten	-301 805	-295 881
Fastighetsel	-185 000	-178 771
Uppvärmning	-1 045 259	-1 051 424
Sophantering och återvinning	-202 157	-195 755
Förvaltningsarvode drift	-595 145	-583 187
Summa driftkostnader	-3 538 263	-4 030 582

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-165 019	-167 950
IT-kostnader	-4 384	-976
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 663	-6 214
Kreditupplysningar	-2 325	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 105	-2 731
Telefon och porto	-7 333	-11 263
Tidskrifter och facklitteratur	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 190	-8 030
Bankkostnader	-4 360	-3 835
Summa övriga externa kostnader	-262 989	-228 599

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-77 280	-79 865
Sammanträdesarvoden	-50 634	-56 316
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Utbildningar	-1 500	0
Sociala kostnader	-15 119	-23 286
Summa personalkostnader	-145 533	-160 467

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 718	-98 826
Avskrivningar tillkommande utgifter	-612 211	-283 929
Avskrivning Maskiner och inventarier	-366 419	-366 422
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 010 349	-749 177

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	9 623	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 623	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 866	14 968
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 866	14 968

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-526 098	-523 395
Övriga finansiella kostnader, nya pantbrev	0	-261 495
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-526 098	-784 890

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 259 179	34 259 179
Mark	3 036 595	3 036 595
	37 295 774	37 295 774

Årets anskaffningar

Byggnad	16 414 112	0
	16 414 112	0

Avyttringar och utrangeringar

Avyttring och utrangeringar byggnader	-914 141	
	-914 141	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	52 795 745	37 295 337
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 213 156	-7 510 401
	-8 213 156	-7 510 401

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-963 929	-702 755
	-963 929	-702 755

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 177 085	-8 213 156
--	-------------------	-------------------

Avskrivningar hänförliga till avyttring och utrangeringar

	914 141	0
--	----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	44 669 010	29 082 618
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	41 632 415	26 046 023
Mark	3 036 595	3 036 595

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	5 744 523	0
Balkonger	10 669 689	5 744 523
Omklassificering byggnad	-16 414 112	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	5 744 523

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	489 860	489 860
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	489 860	489 860
Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början		
Ackumulerade avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-307 232	-260 810
Årets avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-46 419	-46 422
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 209	182 628

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 641
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	9 641

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos anställda	3 606	0
Skattekonto	642	16 955
Summa övriga fordringar	4 248	16 955

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 518	30 950
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 073	43 480
Förutbetalda driftkostnader	133 344	8 190
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 935	82 620

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 074 178	13 115 518
Transaktionskonto	847 663	1 067 193
Summa kassa och bank	2 921 841	14 182 711

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	36 579 421	37 931 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 352 500	-1 352 500
Långfristig skuld vid årets slut	35 226 921	36 579 413

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2020-03-30	9 120 038,00	0,00	79 992,00	9 040 046,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-03-30	2 715 000,00	0,00	60 000,00	2 655 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-03-30	4 225 000,00	0,00	100 000,00	4 125 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-07-30	16 396 875,00	0,00	412 500,00	15 984 375,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2019-03-30	5 475 000,00	-5 300 000,00	175 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-03-30	0,00	5 300 000,00	525 000,00	4 775 000,00
Summa			37 931 913,00	0	1 352 492,00	36 579 421,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 352 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 610 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28 617 421 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga skulder per 2019-12-31 förutom den del som planerar att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristig skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	15 857	1 748 678
Summa leverantörsskulder	15 857	1 748 678

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	16 316	29 845
Summa skatteskulder	16 316	29 845

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	53 490	63 748
Avräkning påminnelseavgift	2 820	660
Clearing	0	2 948
Summa övriga skulder	56 310	67 356

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	31 702	32 520
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	204 645	0
Upplupna elkostnader	16 322	18 180
Upplupna vattenavgifter	53 195	24 636
Upplupna värmekostnader	228 411	128 146
Upplupna kostnader för renhållning	33 079	63 744
Upplupna styrelsearvoden	1 000	0
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 104	0
Upplupet förvaltningsarvode	49 545	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	529 112	253 920
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 178 615	547 646

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 506 000	38 506 000



Styrelsens underskrifter

Borås 31/3 2020

Ort och datum

Gärd Back

Gärd Back

Roger Sanneving

Roger Sanneving

Gun-Britt Johansson

Gun-Britt Johansson

Bengt Johansson

Bengt Johansson

Magnus Hellroth

Magnus Hellroth

Vår revisionsberättelse har lämnats

31/3 2020

Fredrik Ekelund

Fredrik Ekelund,
Auktoriserad revisor Ernst & Young

Urban Wessman

Urban Wessman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kragaskivlingen, org.nr 764500-1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kragaskivlingen för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. Styrelsens ansvar 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kragaskivlingen för år 2019 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Borås den 31/8 2020

Robin Eriksson
Auktoriserad revisor

Urban Wessman
Förtroendevald revisor

Urban Wessman
Förtroendevald revisor