

Årsredovisning

Brf Krake nr 1

717600-3056

Styrelsen för Brf Krake nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Krake nr 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Svartbäcken på adresserna Folkungagatan 2 och 4.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-01. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1945 fastigheten Svartbäcken 26:2 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av mark och två flerbostadshus i vardera tre våningar. Totalt sett finns 36 bostäder och samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
12 st	2 rum och kök med matrum
3 st	3 rum och kök med matrum

Anmärkning: Fyra bostadsrättsinnehavare har genom att slå ut en icke bärande vägg eliminerat de ursprungliga små matrummen och på så sätt erhållit ett större kök.

Den totala boarean uppgår till 1.906,8 kvm.

På fastigheten finns även sex uthyrningsbara utrymmen i varierande storlekar. Två av dessa utrymmen är disponerade av föreningen. Det ena som gemensam samlingslokal och det andra som styrelsens kontor och arbetsrum. Under räkenskapsåret har de övriga fyra utrymmena varit uthyrda till medlemmar. På fastigheten finns även 28 parkeringsplatser. Två av dessa platser används som besöksparkeringar. Vid räkenskapsårets utgång var två parkeringsplatser outhyrda.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 31.474.000 kr, varav markvärdet motsvarar 15.600.000 kr och byggnadsvärdet 15.874.000 kr. Nytt taxeringsvärde äsätts fastigheten vart tredje år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring. Försäkringen innehåller även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Därmed behöver inte boende teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet bedöms vara i gott skick även om det finns renoveringsarbeten att utföra.

Större arbeten som har utförts de senaste åren:

2014/2015: Under våren 2014 gjordes ett fullständigt fönsterbyte. En genomgripande spolning gjordes av föreningens stammar. En tvättstuga renoverades fullständigt. Två toaletter i källare fräschades upp genom nya klinkers.

Därtill byttes stuprör ut till nya med silar och entrédörrar renoverades. Slutligen genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

2015/2016: Ombesiktning efter den större obligatoriska ventilationskontrollen. Omläggning av tak på soprum samt montering av tre dörrstängare och nya lås på källardörrar.

2016/2017: Byte av reglerutrustning för värme och vatten i undercentral.

2017/2018: Inget planerat periodisk underhåll utfördes.

2018/2019: Målning av radiatorerna i trapphusen. Taktvätt och byte av trasiga takpannor samt rensning av hängrännor. Målning av entrédörrar, byte av elslutsbleck samt kodlås till entrédörrarna.

2019/2020: Byte av 2 belysningsarmaturer samt påfyllning av grus på gångarna.

För kommande räkenskapsår har arbeten budgeterats till en kostnad om 263 tkr och avser stamspolning, OVK, omfogning av skorstenar samt upphandling av balkong-/fasadarbeten. Därtill kommer föreningens källare att slutligen återställas efter de skador som uppstod i samband med översvämning sommaren 2018.

Enligt föreningens stadgar måste avsättning till fond för yttre underhåll årligen ske med minst 0,3 % av fastighetens byggnadskostnad. Detta motsvarar 1.518 kr. Föreningen har dock per 2017-03-23 upprättat en ny underhållsplan med hjälp av JS Besiktningstjänst. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Enligt den aktuella underhållsplanen bör avsättning till fonden för yttre underhåll göras med 142 tkr per år för att redovisningsmässigt ha tillräckligt med medel i fonden för de arbeten som underhållsplanen innehåller. Enligt underhållsplanen beräknas underhållskostnaderna till ca 3 800 tkr för de närmaste 10 åren varav den största delen avser underhåll av fasader och balkonger.

Det bör observeras att stambyte samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Kostnad för stambyte i 2017 års kostnadsläge bedöms till ca 120 tkr per lägenhet. Denna åtgärd kan förväntas bli aktuell ca år 2040.

Fastighetsförvaltning

För den ekonomiska förvaltningen, inklusive förande av lägenhetsförteckningen, har ABJ Boförvaltning AB svarat.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice och lokalvården har utförts av Fejax AB.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-11-17 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Erik Ohlsson	Ledamot, ordförande
Katarina Andersson	Ledamot, sekreterare
Katarina Lindroth	Ledamot, kassör
Jan-Erik Haggarsson	Ledamot
Martin Mickelsson	Ledamot

Henrik Sjölund	Suppleant
Elisabeth Lövrander	Suppleant
Viveca Westrin	Suppleant
Tove Asplund	Suppleant

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

Arvode till styrelsen har uppgått till 29.750 kr exklusive sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Borev revision AB

Huvudansvarig: Tomas Ericson



Valberedning
Hedvig Sandqvist
Oscar Peterson

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade. Föregående höjning av årsavgifterna gjordes 2016-07-01 och då med 3 %. Fr.o.m. 2021-01-01 kommer årsavgifterna att höjas med 3 %. Detta dels för att kostnadsökningar har skett de senaste åren och då framförallt avseende vatten. Dels så planerar föreningen att inom de närmaste åren genomföra renovering av balkonger och fasader, vilket med all sannolikhet till viss del kommer att innebära nya lån och därmed räntekostnader.

Föreningens likvida medel är stabila och har t.o.m. ökat med 1.224 tkr under de senaste sex räkenskapsåren samtidigt som låneskulden har minskat med 395 tkr. Totalt uppgick de likvida medlen till 1.663 tkr vid räkenskapsårets utgång.

Den budget som har lagts för 2020/2021 innebär ett resultatmässigt underskott på 200 tkr. Fasad- och balkongrenovering ingår dock inte i budgeten för kommande år annat än kostnad för projektering och upphandling av arbetena med 175 tkr. Enligt budgeten beräknas de likvida medlen att minska något för att uppgå till 1.570 tkr vid räkenskapsårets utgång. Observera dock att detta endast är en budget och att utfallet kan bli ett annat.

Föreningens lån

Föreningen har en låg skuldsättningsgrad och därmed ett betydande låneutrymme för finansiering av framtida större arbeten. Den totala genomsnittliga skuldräntan har under året uppgått till 1,32 (f.g. år 1,27) %. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång sju lån hos Stadshypotek om totalt 5.973.952 (f.g. år 6.062.988) kr. Lånens villkorsändringsdagar och räntesatser framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar enligt nuvarande regler statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder. Den statliga fastighetsskatten utgår med 1 % på lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2019/2020 uppgått till 1.429 kr per lägenhet.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det planerade underhåll som har utförts drabbades föreningen under sommaren 2018 av en översvämning i källare i samband med kraftigt regn, vilket medförde en hel del arbete med torkning och återställande samt rensning av dagvattenbrunnar. Under 2019 och 2020 har diskussionen fortsatt med föreningens försäkringsbolag om renovering av den skadade källaren. Arbetena beräknas färdigställda under hösten 2020. Då detta är ett försäkringsärendande kommer endast kostnader i form av självrisk och åldersavdrag att tillkomma. Kostnaden beräknas uppgå till ca. 50.000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-17.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 50 (f.g. år 49) medlemmar fördelade på 36 st bostadsrätter. Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret tillkom 6 medlemmar medan 5 medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 6 (f.g. år 3) överlåtelse skett. 3 av dessa har dock avsett interna köp. För övriga 3 externa överlåtelse har den genomsnittliga köpeskillingen per kvm uppgått till 40.831 (f.g. år 35.299) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har gett sitt samtycke och endast för en period av ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut till i andra hand. En avgift tas ut av bostadsrättshavare vid andrahandsupplåtelse. Avgiften uppgår till maximalt 10 % av gällande prisbasbelopp per kalenderår.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning, tkr	1 482	1 477	1 475	1 468	1 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	-39	252	190	181
Soliditet, %	29	27	27	25	23
Eget kapital, tkr	2 517	2 359	2 398	2 146	1 956
Taxeringsvärde, tkr	31 474	31 474	24 666	24 666	24 666
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	697	697	697	697	677
Elkostnad kr/kvm totalarea	26	28	23	21	22
Värmekostnad kr/kvm totalarea	145	148	153	152	154
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	44	35	28	26	30
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 663	1 501	1 404	1 053	744
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	5 974	6 063	6 152	6 224	6 297
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	3 133	3 180	3 226	3 264	3 302
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	18,98	19,26	24,94	25,23	25,53
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,27	1,31	1,35	1,44
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	74	74	74	147	147
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-96	0	-4	0	-149
Antal överlåtelse	6	3	5	2	2
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	40 831	35 299	39 253	37 790	39 183

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 400	2 373 494	-14 208	-39 126
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-39 126	39 126
Reservering yttre fond		142 000	-142 000	
Anspråktagande yttre fond		-182 582	182 582	
Årets resultat				158 328
Belopp vid årets utgång	38 400	2 332 912	-12 751	158 328

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-12 751
Årets resultat	158 328
Summa	145 577

<i>Förslag till disposition:</i>	
Reservering fond för yttre underhåll	142 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-13 331
Balanseras i ny räkning	16 908
Summa	145 577

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 490 717	1 488 334
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 490 717	1 488 334
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-947 200	-1 146 584
Övriga externa kostnader	6	-91 912	-93 546
Personalkostnader	7	-39 097	-34 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 615	-174 615
Summa rörelsekostnader		-1 252 824	-1 449 571
Rörelseresultat		237 893	38 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 635	-77 915
Summa finansiella poster		-79 565	-77 889
Resultat efter finansiella poster		158 328	-39 126
Resultat före skatt		158 328	-39 126
Årets resultat		158 328	-39 126

BALANSRÄKNING

		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	253 000	253 000
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	6 670 917	6 845 532
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 923 917	7 098 532
Summa anläggningstillgångar		6 923 917	7 098 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 106	68 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 764	83 720
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		209 870	152 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 594 728	1 449 881
<i>Summa kassa och bank</i>		1 594 728	1 449 881
Summa omsättningstillgångar		1 804 598	1 602 318
SUMMA TILLGÅNGAR		8 728 515	8 700 850

		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 400	38 400
Fond för yttre underhåll		2 332 912	2 373 494
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 371 312</i>	<i>2 411 894</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 751	-14 208
Årets resultat		158 328	-39 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>145 577</i>	<i>-53 334</i>
Summa eget kapital		2 516 889	2 358 560
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	5 884 516	5 973 752
Summa långfristiga skulder		5 884 516	5 973 752
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	12	89 236	89 236
Leverantörsskulder		97 412	146 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 462	132 959
Summa kortfristiga skulder		327 110	368 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 728 515	8 700 850



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Den ursprungliga anskaffningen av byggnaderna är färdigavskriven. I övrigt används nedanstående avskrivningstider/procentsatser:

	Procent	År
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	1,5-2,5	40-67
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter, bostäder		1 329 473	1 329 473
Hysesintäkter, p-platser		46 080	45 600
Hysesintäkter, uthyrningsbara utrymmen		10 488	8 302
Hysesintäkter, bredband		96 000	93 750
Avgift för andrahandsuthyrning		8 658	11 184
Öres- och kronutjämning		18	25
Summa		1 490 717	1 488 334

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019/2020	2018/2019
Vattenskador/försäkringsärende		0	44 490
Tvättstugor		13 214	0
Dörrar och lås invändigt		4 290	1 218
VA-installationer		25 346	17 160
Värmeinstallationer		8 179	0
Elinstallationer		4 632	3 294
Bredband		0	1 646
Lampor och lysrör		773	990
Dörrar/portar		0	4 093
Fasader		0	2 532
Planteringar, träd och buskar		14 806	7 327
Markinventarier		3 170	0
Parkeringsplatser (elstolpar)		5 059	2 399
Summa		79 469	85 149

Under sommaren 2018 drabbades föreningen av översvämning i källare vid kraftigt regnoväder samtidigt som dagvattenbrunnar var undermåligt rensade. Under räkenskapsåret 2019/2020 har försäkringsersättning erhållits med 37.149 kr. Detta finns dock bokfört som en avgående post till försäkringskostnader under rubriken driftkostnader.



Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2019/2020	2018/2019
	Trapphus	0	23 888
	Elinstallationer	3 187	0
	Tak	0	72 000
	Dörrar	0	86 694
	Hårdgjorda ytor	10 144	0
	Summa	13 331	182 582

Under räkenskapsåret har två belysningsarmaturer bytts ut och grusytorna har fyllts på med nytt grus.

Not 4	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsskatt för lokaler	740	740
	Fastighetsavgift för bostäder	51 444	49 572
	Summa	52 184	50 312

Not 5	Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsskötsel	155 749	152 466
	Kostnader i samband med städdagar	410	835
	Snöröjning och sandning, jourarbeten	1 596	9 908
	Städning	38 508	37 186
	El	49 595	53 597
	Uppvärmning	276 458	281 885
	Vatten	84 156	66 807
	Avfallshantering	54 138	60 636
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	65 420	54 536
	Försäkringsersättning	-37 149	0
	Kabel-TV	45 104	43 725
	Bredband	66 960	66 960
	Radonmätning	1 270	0
	Öresutjämning	1	0
	Summa	802 216	828 541

Uppsala kommun höjde VA-taxan vid två tillfällen under 2018-2019. Den första höjningen gjordes under våren 2018 och senare gjordes även en höjning fr.o.m. 2019. Under 2020 har VA-taxan gjorts om i grunden, vilket tyvärr har inneburit ytterligare höjda VA-kostnader för föreningen.

Den minskade kostnaden för avfallshantering beror på att container har ställts ut vid ett tillfällen under räkenskapsåret jämfört mot föregående år då detta skedde vid två tillfällen. Därtill har ingen större rengöring gjorts av soprum/sopkärl, vilket gjordes under föregående år.

Kostnaden för fastighetsförsäkringen har ökat kraftigt. Detta dels beroende på att premierna generellt har stigit men också p.g.a. den vattenskada som föreningen drabbades av under sommaren 2018. Försäkringsersättning har under räkenskapsåret erhållits för vattenskadan. Själva kostnaden för vattenskadan redovisas under noten löpande reparationer och underhåll.



Not 6	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Förbrukningsinventarier	6 679	123
	Förbrukningsmaterial	100	1 306
	Kreditupplysningar	0	600
	Kontorsmaterial	98	439
	Bredband, föreningens eget	3 840	3 840
	Postbefordran	3 666	3 646
	Tryckning av årsredovisning och förtäring vid årsstämma	2 500	2 497
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	58 500	56 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 500	3 500
	Revisionsarvode, extern revisor	11 313	10 625
	Upprättande av energideklaration	0	8 991
	Bankkostnader	1 716	1 479
	Summa	91 912	93 546

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser inköp av nytt sopkärl samt snöskyfflar och sopkvastar.

Not 7	Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
	Styrelsearvoden	29 750	26 500
	Sociala avgifter för arvoden	9 347	8 326
	Summa	39 097	34 826

Not 8	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	505 975	505 975
	Utgående anskaffningsvärde byggnader	505 975	505 975
	Ingående avskrivningar byggnader	-505 975	-505 975
	Utgående avskrivningar byggnader	-505 975	-505 975
	Ingående anskaffningsvärde mark	253 000	253 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	253 000	253 000
	Redovisat värde	253 000	253 000

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Taxeringsvärdet för byggnader och mark uppgår till 31.474.000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet uppgår till 74.000 kr och bostädernas del till 31.400.000 kr.



Not 9	Ombyggnationer	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Utgående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Ingående avskrivningar	-1 647 373	-1 577 027
	Årets avskrivningar	-70 346	-70 346
	Utgående avskrivningar	-1 717 719	-1 647 373
	Redovisat värde	2 972 256	3 042 602
Not 10	Fastighetsförbättringar	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Utgående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Ingående avskrivningar	-1 684 796	-1 580 527
	Årets avskrivningar	-104 269	-104 269
	Utgående avskrivningar	-1 789 065	-1 684 796
	Redovisat värde	3 698 661	3 802 930
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	181 039	181 039
	Utgående anskaffningsvärden	181 039	181 039
	Ingående avskrivningar	-181 039	-181 039
	Utgående avskrivningar	-181 039	-181 039
	Redovisat värde	0	0
Not 12	Fastighetslån	2020-06-30	2019-06-30
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,49 %	528 000	540 000
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,60 %	667 078	674 270
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,60 %	74 778	75 586
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,60 %	195 662	197 754
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-01, ränta 1,67 %	1 131 098	1 181 186
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-01, ränta 1,10 %	1 671 512	1 688 568
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-06-01, ränta 1,23 %	1 705 624	1 705 624
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-89 236	-89 236
	Summa	5 884 516	5 973 752

Not 13	Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	7 052 600	7 052 600
	Summa ställda säkerheter	7 052 600	7 052 600

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har de skador som uppkommit i källaren efter översvämningen sommaren 2018 slutligen åtgärdats efter överenskommelse med försäkringsbolaget. Den största del av kostnaderna har betalats av försäkringsbolaget. Föreningens del har begränsats till självrisk, åldersavdrag samt byte av en golvbrunn. Kostnad som belastar föreningen för denna skada kommer därför att tillkomma med totalt 50.000 kr.

Beslut har fattats om att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2021-01-01.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 15 / 10 - 2020


Erik Ohlsson


Katarina Lindroth

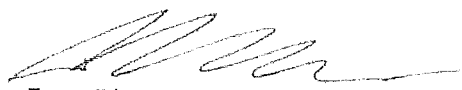

Jan-Erik Haggarsen


Katarina Andersson


Martin Mickelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/10 2020

Borev revision AB


Tomas Ericson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krake nr 1, org.nr 717600-3056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krake nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 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 på fel. 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 på fel, 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 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 på fel, 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 fel, 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 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.
- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krake nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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:

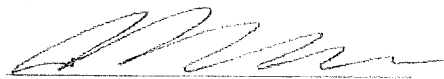
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 20 oktober 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor