

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i **Brf Krake nr 1** till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Söndagen den 21 november 2021, kl 13.00

Plats: Föreningslokalen, Folkungagatan 2 B

DAGORDNING: I enlighet med föreningens stadgar.

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande på stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Eventuellt val av valberedning.
17. Motioner (bilägges):
 - 1) Begäran om att se över och åtgärda föreningens värmesystem (Motion A1 och B)
 - 2) Begäran om att åtgärda ventilationsproblem (Motion A2)
 - 3) Begäran om införskaffande av modernare cykelställ samt anordnande av plats med tak för uppställande av lådcyklar (Motion C)
18. Stämmans avslutande

VÄLKOMMEN!

Uppsala i oktober 2021

**Styrelsen för
Brf Krake nr 1**

Årsredovisning

Brf Krake nr 1

717600-3056

Styrelsen för Brf Krake nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Krake nr 1, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 samtliga parkeringsplatser uthyrda.

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 åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa fastighetstaxering sker 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. 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 relativt 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 hänggrännor. Målning av entrédörrar, byte av elslutsbleck samt kodlås till entrédörrarna.

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

2020/2021: OVK-besiktning, byte tvättmaskin, stamspolning och byte av belysningsarmaturer till LED med rörelsesensorer i källarkorridor. Därtill har dagvattenledning åtgärdats.

För kommande räkenskapsår har arbeten budgeterats till en kostnad om 365 tkr och avser injustering av värmesystem, rensning av ventilationskanaler, omfogning skorstenar samt upphandling av balkong-/fasadarbeten.

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 har bedömts 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 t.o.m. 2021-04-30 ombesörjts av Upplands Boservice. Därefter har Uppsala Fastighetstjänst anlitats. 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 2020-11-22 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Katarina Andersson	Ledamot, ordförande
Hedvig Sandqvist	Ledamot, sekreterare
Tove Asplund	Ledamot, sekreterare
Katarina Lindroth	Ledamot, kassör
Henrik Sjölund	Ledamot
Erik Ohlsson	Suppleant
Eva Nyman	Suppleant
Viveca Westrin	Suppleant
Ida Ljung	Suppleant

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

Arvode till styrelsen har uppgått till 39.000 kr exklusive sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer
Borev revision AB
Huvudansvarig: Tomas Ericson

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna har fr.o.m. 2021-01-01 höjts 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. Föregående höjning av årsavgifterna gjordes 2016-07-01 och då med 3 %.

Föreningens likvida medel är stabila och har t.o.m. ökat med 1.206 tkr under de senaste sju räkenskapsåren samtidigt som låneskulden har minskat med 484 tkr. Totalt uppgick de likvida medlen till 1.645 tkr vid räkenskapsårets utgång.

Den budget som har lagts för 2021/2022 innebär ett resultatmässigt underskott på 282 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 med 206 tkr för att uppgå till 1.439 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 1,26 (f.g. år 1,32) %. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång sju lån hos Stadshypotek om totalt 5.884.516 (f.g. år 5.973.952) 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 2020/2021 uppgått till 1.459 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 och som redovisats ovan under rubriken fastighetens tekniska status har även en del reparationer krävts. Dels har slutfaktura avseende självrisk och åldersavdrag för skador i samband med den översvämning som drabbade föreningens källare 2018 betalats dels har dagvatten- och spilledningar åtgärdats. Under året har även fem av föreningens lån villkorsändrats. Mer information angående detta återfinns i not avseende fastighetslån.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-22.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 56 (f.g. år 50) medlemmar fördelade på 36 st bostadsrätter. Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret tillkom 17 medlemmar medan 11 medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 8 (f.g. år 6) överlåtelse skett. Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm uppgått till 42.609 (f.g. år 40.831) kr. Därtill har del av en bostadsrätt överlåtits genom gåva.

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 andrahandsupplåtelser. 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

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning, tkr	1 506	1 482	1 477	1 475	1 468
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	158	-39	252	190
Soliditet, %	28	29	27	27	25
Eget kapital, tkr	2 396	2 517	2 359	2 398	2 146
Taxeringsvärde, tkr	31 474	31 474	31 474	24 666	24 666
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	722	697	697	697	697
Elkostnad kr/kvm totalarea	24	26	28	23	21
Värmekostnad kr/kvm totalarea	149	145	148	153	152
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	55	44	35	28	26
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 645	1 663	1 501	1 404	1 053
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	5 885	5 974	6 063	6 152	6 224
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	3 086	3 133	3 180	3 226	3 264
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	18,70	18,98	19,26	24,94	25,23
Genomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,32	1,27	1,31	1,35
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	74	74	74	74	147
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-7	-96	0	-4	0
Antal överlåtelser	8	6	3	5	2
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	42 609	40 831	35 299	39 253	37 790

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 400	2 332 912	-12 751	158 328
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			158 328	-158 328
Reservering yttre fond		142 000	-142 000	
Anspråktagande yttre fond		-13 331	13 331	
Årets resultat				-121 147
Belopp vid årets utgång	38 400	2 461 581	16 907	-121 147

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	16 907
Årets resultat	-121 147
Summa	-104 240

<i>Förslag till disposition:</i>	
Reservering fond för yttre underhåll	142 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-162 690
Balanseras i ny räkning	-83 550
Summa	-104 240

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

RESULTATRÄKNING

		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 516 449	1 490 717
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 516 449	1 490 717
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-1 238 674	-947 200
Övriga externa kostnader	6	-98 584	-91 912
Personalkostnader	7	-51 253	-39 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 615	-174 615
Summa rörelsekostnader		-1 563 126	-1 252 824
Rörelseresultat		-46 677	237 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 484	-79 635
Summa finansiella poster		-74 470	-79 565
Resultat efter finansiella poster		-121 147	158 328
Resultat före skatt		-121 147	158 328
Årets resultat		-121 147	158 328

2

BALANSRÄKNING

		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	253 000	253 000
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	6 496 302	6 670 917
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 749 302</i>	<i>6 923 917</i>
Summa anläggningstillgångar		6 749 302	6 923 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67 700	84 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 795	125 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>176 495</i>	<i>209 870</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 591 775	1 594 728
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 591 775</i>	<i>1 594 728</i>
Summa omsättningstillgångar		1 768 270	1 804 598
SUMMA TILLGÅNGAR		8 517 572	8 728 515

		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 400	38 400
Fond för yttre underhåll		2 461 581	2 332 912
Summa bundet eget kapital		2 499 981	2 371 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 907	-12 751
Årets resultat		-121 147	158 328
Summa fritt eget kapital		-104 240	145 577
Summa eget kapital		2 395 741	2 516 889
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	5 603 802	5 884 516
Summa långfristiga skulder		5 603 802	5 884 516
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	12	280 714	89 236
Skuld till boende		57	0
Leverantörsskulder		53 163	97 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 095	140 462
Summa kortfristiga skulder		518 029	327 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 517 572	8 728 515

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	2020/2021	2019/2020
	Årsavgifter, bostäder	1 349 415	1 329 473
	Hysesintäkter, p-platser	47 410	46 080
	Hysesintäkter, uthyrningsbara utrymmen	10 488	10 488
	Hysesintäkter, bredband	98 500	96 000
	Avgift för andrahandsuthyrning	10 668	8 658
	Öres- och kronutjämning	-32	18
	Summa	1 516 449	1 490 717

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2021-01-01.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020/2021	2019/2020
	Vattenskador/försäkringsärende	49 568	0
	Tvättstugor	0	13 214
	Dörrar och lås invändigt	0	4 290
	VA-installationer	76 744	25 346
	Värmeinstallationer	3 903	8 179
	Elinstallationer	0	4 632
	Lampor och lysrör	880	773
	Dörrar/portar	4 321	0
	Fasader	2 339	0
	Planteringar, träd och buskar	7 042	14 806
	Markinventarier	6 450	3 170
	Parkeringsplatser (elstolpar)	3 634	5 059
	Summa	154 881	79 469

Under sommaren 2018 drabbades föreningen av översvämning i källare vid kraftigt regnoväder samtidigt som dagvattenbrunnar var undermåligt rensade. Slutfaktura avseende självrisk och åldersavdrag erhöles i september 2020.

Föreningen har under räkenskapsåret haft bekymmer med avloppsledningar, vilket har medfört ökade reparationskostnader.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2020/2021	2019/2020
	Tvättstuga	52 500	0
	VA-installationer	28 440	0
	Elinstallationer	66 625	3 187
	OVK-besiktning	15 125	0
	Hårdgjorda ytor	0	10 144
	Summa	162 690	13 331

Under räkenskapsåret har en tvättmaskin bytts ut. En fullständig stamspolning har skett och armaturer/belysning har bytts ut till LED och rörelsesensorer i källarkorridorer. Därtill har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomförts.

Styrelsen föreslår i resultatdispositionen stämman att ianspråkta fonden för yttre underhåll för dessa åtgärder.

Not 4	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2020/2021	2019/2020
	Fastighetsskatt för lokaler	740	740
	Fastighetsavgift för bostäder	52 524	51 444
	Summa	53 264	52 184

Not 5	Driftkostnader	2020/2021	2019/2020
	Fastighetsskötsel	160 634	155 749
	Kostnader i samband med städdagar	284	410
	Snöröjning och sandning, jourarbeten	2 981	1 596
	Städning	40 044	38 508
	El	45 862	49 595
	Uppvärmning	284 816	276 458
	Vatten	104 036	84 156
	Avfallshantering	56 057	54 138
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	60 551	65 420
	Försäkringsersättning	0	-37 149
	Kabel-TV	45 614	45 104
	Bredband	66 960	66 960
	Radonmätning	0	1 270
	Öresutjämning	0	1
	Summa	867 839	802 216

Under 2020 har VA-taxan gjorts om i grunden, vilket tyvärr har inneburit ytterligare höjda VA-kostnader för föreningen.

Kostnaden för fastighetsförsäkringen har kunnat sänkas något vid byte av försäkringsgivare.

2

Not 6	Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
	Förbrukningsinventarier	0	6 679
	Förbrukningsmaterial	0	100
	Kreditupplysningar	3 540	0
	Kontorsmaterial	340	98
	Bredband, föreningens eget	3 840	3 840
	Postbefordran	3 716	3 666
	Föreningsstämma/medlemsmöten	7 476	2 500
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	60 312	58 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 500	3 500
	Revisionsarvode, extern revisor	11 250	11 313
	Bankkostnader	2 577	1 716
	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	2 033	0
	Summa	98 584	91 912

Kostnaderna för föreningsstämma/medlemsmöten avviker mot föregående år. Detta beroende på att föreningsstämman p.g.a. av coronasituationen hölls i förhyrd lokal på Fyrishov.

Not 7	Personalkostnader	2020/2021	2019/2020
	Styrelsearvoden	39 000	29 750
	Sociala avgifter för arvoden	12 253	9 347
	Summa	51 253	39 097

Not 8	Byggnader och mark	2021-06-30	2020-06-30
	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	2021-06-30	2020-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Utgående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Ingående avskrivningar	-1 717 719	-1 647 373
	Årets avskrivningar	-70 346	-70 346
	Utgående avskrivningar	-1 788 065	-1 717 719
	Redovisat värde	2 901 910	2 972 256
Not 10	Fastighetsförbättringar	2021-06-30	2020-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Utgående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Ingående avskrivningar	-1 789 065	-1 684 796
	Årets avskrivningar	-104 269	-104 269
	Utgående avskrivningar	-1 893 334	-1 789 065
	Redovisat värde	3 594 392	3 698 661
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2021-06-30	2020-06-30
	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	2021-06-30	2020-06-30
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,04 %	193 570	195 662
	Stadshypotek, 3-månadersbindning	0	667 078
	Stadshypotek, 3-månadersbindning	0	74 778
	Stadshypotek, 3-månadersbindning	0	528 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-01, ränta 1,67 %	0	1 131 098
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-01, ränta 1,10 %	0	1 671 512
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2022-10-30, ränta 0,99 %	516 000	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,99 %	73 970	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,99 %	659 886	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-06-01, ränta 0,97 %	1 654 456	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-06-01, ränta 1,23 %	1 705 624	1 705 624
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-06-01, ränta 1,04 %	1 081 010	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-87 144	-89 236
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-193 570	0
	Summa	5 603 802	5 884 516

Föreningens styrelse har per 2020-11-30 valt att binda tre av lånen som tidigare har löpt med tremånadersränta. Ett av lånen har bundits på två år och de andra två lånen har bundits på tre år. Därvid sänktes också räntesatserna från 1,60 % till 0,99 %. Därefter har föreningen endast ett mindre lån som löper med tremånadersränta. Även den räntesatsen har kunnat sänkas till 1,04 %

Ytterligare två lån har villkorsändrats per 2021-06-01. Ett av lånen har förlängts med en bindningstid på tre år. Räntesatsen kunde sänkas från 1,10 % till 0,97 %. Det andra lånet har förlängts med den bindningstid på fem år och ett räntesats på 1,23 % jämfört mot tidigare 1,67 %.

Lånen amorteras normalt med 89,236 kr per år, vilket motsvarar ca. 1,5 % av lånens totala storlek.

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 193.570 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 13	Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	7 052 600	7 052 600
	Summa ställda säkerheter	7 052 600	7 052 600

Z

Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har kontakt tagits med föreningens nya tekniska förvaltare för att få hjälp med planering och projektledning av kommande balkongrenovering. Med stor sannolikhet kommer planeringen dock inte att påbörjas förrän under 2022. Genomgång ska därefter även göras av föreningens grunder för att utröna huruvida en dränering är nödvändig.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 10 / 10 - 2021


Hedvig Sandqvist


Katarina Lindroth


Henrik Sjölund


Katarina Andersson


Tove Asplund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-19

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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 2020-07-01 – 2021-06-30 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 19 oktober 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

A

Motioner inför föreningsstämma, BRF Krake

1.Värmesystem.

Bakgrund:

Inneklimatet i min lägenhet och flera andras verkar inte fungera optimalt under vinterhalvåret. Det är väldigt kallt, jag har värmebläktar och elradiatorer som går konstant för att kunna "härda ut" under vintern.

Förslag:

Om det är flera som upplever detta som ett problem borde vi anlita någon för att göra en ordentlig undersökning kring värmesystemet. Om det konstateras att något behöver åtgärdas bör vi även se till att detta görs.

2.Ventilationssystem.

Bakgrund:

Ventilation fungerar inte speciellt bra i min lägenhet. Efter OVK verkar det som att det konstaterats att det fanns en del problematik kring detta.

Förslag:

Vi borde anlita någon för att åtgärda problemen.

Torbjörn Elsborg, 2C

076-766 83 53



(B)

MOTION ANGÅENDE VÄRMEPROBLEMATIK

Jag upplever att mina element ej blir varma.
Detta problem har funnits i min lägenhet
sedan jag flyttade in januari-19.

Vad jag minns inkom en motion om detta
förra året samt att det togs upp på
styrelsemötet och åtgärder skulle tas.

- * Jag föreslår att föreningens värmesystem ses över
- * Jag föreslår att samtliga termostater ses över.

Sara Mathisen 076-8163585

Folkungagatan 2B



Motion till Föreningsstämman för Brf. Krake 2021

Bakgrund:

På vår gård finns det för få uppställningsplatser för cyklar, alternativt skulle vi behöva andra typer av cykelställ, se exempelvis de fiffiga cykelställ som kommunen har på flertal platser som vid stationen och på Dragarbrunnsgatan med flera.

Tiderna förändras också på så sätt att kanske fler av våra bostadsrättsinnehavare väljer bort bil och skaffar lådcyklar. Lådcyklar kan omöjligt tas ner i våra cykelkällare eftersom trapporna är för branta och svänger för tvärt in till cykelkällaren.

Förslag:

1. Att Brf. Krake skaffar modernare cykelställ för utomhusförvaring av cyklar.
2. Att ett cykelskjul, alternativt en särskild plats för lådcyklar, ställs i ordning på vår tomt. Där lådcyklar kan stå under tak och kan låsas fast på ett säkert sätt.

Viveca Westrin, 2 c

072-310 58 09

