

Årsredovisning

Brf Krake nr 1

717600-3056

Styrelsen för Brf Krake nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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, dock inte under hela året. På fastigheten finns även 28 parkeringsplatser. Två av dessa platser används som besöksparkeringar. Vid räkenskapsårets utgång var två parkeringsplatser outhyrda.

Under 2022 har ett nytt taxeringsvärde åsatts föreningens fastighet. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 40.683.000 (f. år 31.474.000) kr, varav markvärdet motsvarar 20.800.000 (f. år 15.600.000) kr och byggnadsvärdet 19.883.000 (f. år 15.874.000) kr. Nytt taxeringsvärde åsatts fastigheten vart tredje år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen innehåller även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Därmed behöver boende inte 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.

2021/2022: Ventilationsåtgärder efter OVK, bl.a. rensning av kanaler.

För kommande räkenskapsår har arbeten budgeterats till en kostnad om 173 tkr och avser omfogning av skorstenar, inoljning av entrépartier 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 ombesörjts av Uppsala Fastighetstjänst AB. För lokalvård har Fejax AB anlåtats.

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 2021-11-21 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Katarina Lindroth	Ledamot, ordförande
Ida Ljung	Ledamot, sekreterare
Henrik Sjölund	Ledamot, kassör
Torbjörn Elsborg	Ledamot
Sara Mathisen	Ledamot
Beniam Hesselbäck	Suppleant
Eva Nyman	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 46.000 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 varit oförändrade under räkenskapsåret. Den senaste höjningen gjordes 2021-01-01 och då med 3 %. Detta dels p.g.a. att kostnadsökningar 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. Då även energipriserna har fortsatt att stiga har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 2,5 % fr.o.m. 2022-07-01.

Föreningens likvida medel är stabila och har t.o.m. ökat med 1.316 tkr under de senaste åtta räkenskapsåren samtidigt som låneskulden har minskat med 573 tkr. Totalt uppgick de likvida medlen till 1.755 (f. år 1.645) tkr vid räkenskapsårets utgång.

Den budget som har lagts för 2022/2023 visar på ett resultatmässigt underskott på 85 tkr. Fasad- och balkongrenovering ingår dock inte i budgeten för kommande år annat än kostnad för projektering och upphandling av arbetena med 130 tkr. Enligt budgeten beräknas de likvida medlen att vara oförändrade under kommande räkenskapsår. 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 1,07 (f. år 1,26) %. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång sju lån hos Stadshypotek om totalt 5.795.280 (f. år 5.884.516) kr. För närvarande har endast ett av lånen rörlig (tremånaders) ränta medan de andra har bundits på olika löptider. Lånens villkorsändringsdagar och räntesatser framgår av not.

Föreningens skattessituation

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 2021/2022 uppgått till 1.519 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften indexuppräknas varje år utifrån förändringen av inkomstbasbeloppet.

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 endast mindre reparationer krävts.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-21.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 54 (f. år 56) medlemmar fördelade på 36 st bostadsrätter. Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret tillkom 7 medlemmar medan 9 medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 4 (f. år 8) överlåtelse skett. Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm har uppgått till 41.589 (f. år 42.609) 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

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning, tkr	1 536	1 516	1 491	1 488	1 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	53	-121	158	-39	252
Soliditet, %	29	28	29	27	27
Eget kapital, tkr	2 449	2 396	2 517	2 359	2 398
Taxeringsvärde, tkr	40 683	31 474	31 474	31 474	24 666
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	718	718	697	697	697
Elkostnad kr/kvm totalarea	25	24	26	28	23
Värmekostnad kr/kvm totalarea	163	149	145	148	153
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	53	55	44	35	28
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 755	1 645	1 663	1 501	1 404
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	5 795	5 885	5 974	6 063	6 152
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	3 039	3 086	3 133	3 180	3 226
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	14,24	18,70	18,98	19,26	24,94
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,26	1,32	1,27	1,31
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	74	74	74	74	74
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-85	-7	-96	0	-4
Antal överlåtelse	4	8	6	3	5
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	41 589	42 609	40 831	35 299	39 253

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 400	2 461 581	16 907	-121 147
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-121 147	121 147
Reservering yttre fond		142 000	-142 000	
lanspråktagande yttre fond		-162 690	162 690	
Årets resultat				53 221
Belopp vid årets utgång	38 400	2 440 891	-83 550	53 221

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-83 550
Årets resultat	53 221
Summa	-30 329

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	142 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-78 634
Balanseras i ny räkning	-93 695
Summa	-30 329

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

RESULTATRÄKNING

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 536 077	1 516 449
Övriga rörelseintäkter		114	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 536 191	1 516 449
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-1 086 640	-1 238 674
Övriga externa kostnader	6	-99 778	-98 584
Personalkostnader	7	-59 689	-51 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 615	-174 615
Summa rörelsekostnader		-1 420 722	-1 563 126
Rörelseresultat		115 469	-46 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 260	-74 484
Summa finansiella poster		-62 248	-74 470
Resultat efter finansiella poster		53 221	-121 147
Resultat före skatt		53 221	-121 147
Årets resultat		53 221	-121 147

BALANSRÄKNING

	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	8 253 000	253 000
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10 6 321 687	6 496 302
Inventarier, verktyg och installationer	11 0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>6 574 687</i>	<i>6 749 302</i>
Summa anläggningstillgångar	6 574 687	6 749 302
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	36 758	67 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 680	108 795
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>149 438</i>	<i>176 495</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 730 134	1 591 775
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 730 134</i>	<i>1 591 775</i>
Summa omsättningstillgångar	1 879 572	1 768 270
SUMMA TILLGÅNGAR	8 454 259	8 517 572

		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 400	38 400
Fond för yttre underhåll		2 440 891	2 461 581
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 479 291</i>	<i>2 499 981</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 550	16 907
Årets resultat		53 221	-121 147
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-30 329</i>	<i>-104 240</i>
Summa eget kapital		2 448 962	2 395 741
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	5 024 658	5 603 802
Summa långfristiga skulder		5 024 658	5 603 802
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	12	770 622	280 714
Skuld till boende		0	57
Leverantörsskulder		60 940	53 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 077	184 095
Summa kortfristiga skulder		980 639	518 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 454 259	8 517 572

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	2021/2022	2020/2021
	Årsavgifter, bostäder	1 369 358	1 349 415
	Hysesintäkter, p-platser	48 320	47 410
	Hysesintäkter, uthyrningsbara utrymmen	8 084	10 488
	Hysesintäkter, bredband	102 000	98 500
	Avgift för andrahandsuthyrning	8 400	10 668
	Öres- och kronutjämning	-85	-32
	Summa	1 536 077	1 516 449

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

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2021/2022	2020/2021
	Vattenskador/försäkringsärende	0	49 568
	Tvättstugor	5 041	0
	Dörrar och lås invändigt	528	0
	VA-installationer	6 004	76 744
	Värmeinstallationer	994	3 903
	Ventilation	2 343	0
	Elinstallationer	5 614	0
	Lampor och lysrör	0	880
	Dörrar/portar	0	4 321
	Fasader	0	2 339
	Planteringar, träd och buskar	14 445	7 042
	Markinventarier	0	6 450
	Parkeringsplatser (elstolpar)	3 465	3 634
	Summa	38 434	154 881

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2021/2022	2020/2021
	Tvättstuga	0	52 500
	VA-installationer	0	28 440
	Elinstallationer	0	66 625
	OVK-besiktning	0	15 125
	Ventilation	78 634	0
	Summa	78 634	162 690

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes under slutet av föregående räkenskapsår. Resultatet av denna utmynnade i att rensning och andra åtgärder har behövt göras avseende ventilationskanaler/ventilationssystem under räkenskapsåret.

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

Not 4	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2021/2022	2020/2021
	Fastighetsskatt för lokaler	830	740
	Fastighetsavgift för bostäder	54 684	52 524
	Summa	55 514	53 264

Not 5	Driftkostnader	2021/2022	2020/2021
	Fastighetsskötsel	180 466	160 634
	Kostnader i samband med städdagar	267	284
	Snöröjning och sandning, jourarbeten	6 313	2 981
	Städning	41 074	40 044
	El	48 298	45 862
	Uppvärmning	310 182	284 816
	Vatten	101 551	104 036
	Avfallshantering	54 522	56 057
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	56 851	60 551
	Kabel-TV	46 342	45 614
	Bredband	66 960	66 960
	Radonmätning	1 232	0
	Summa	914 058	867 839

Föreningen har bytt leverantör avseende fastighetsskötsel fr.o.m. 2021-05-01. Kostnaden har därvid ökat.

Föreningen har haft ett elavtal med fast pris. Avtalet går dock ut per 2022-10-31. Detta kommer sannolikt att innebära betydligt högre elkostnad framöver.

Uppvärmningskostnaden har ökat. Detta beror inte bara på prishöjning utan även på ökad förbrukning och då särskilt under november och december som var riktigt kalla månader.

Kostnaden för fastighetsförsäkringen har kunnat sänkas något efter tidigare byte av försäkringsgivare.

Not 6	Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
	Förbrukningsinventarier	552	0
	Förbrukningsmaterial	2 129	0
	Kreditupplysningar	1 130	3 540
	Kontorsmaterial	100	340
	Bredband, föreningens eget	3 840	3 840
	Postbefordran	3 616	3 716
	Föreningsstämma/medlemsmöten	3 000	7 476
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	62 250	60 312
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 500	3 500
	Revisionsarvode, extern revisor	12 594	11 250
	Övriga administrationskostnader	800	0
	Bankkostnader	3 327	2 577
	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	2 033
	Föreningsavgifter	2 645	0
	Gåvor	295	0
	Summa	99 778	98 584

Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna, vilket bl.a. ger möjlighet till en billigare försäkring genom gruppupphandling och även möjlighet till viss juridisk rådgivning.

Not 7	Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
	Styrelsearvoden	46 000	39 000
	Sociala avgifter för arvoden	13 689	12 253
	Summa	59 689	51 253

Not 8	Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
	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 40.683.000 (f. år 31.474.000) kr. Detta fördelas på byggnader med 19.883.000 (f. år 15.874.000) kr och mark med 20.800.000 (f. år 15.600.000) kr.

Lokalernas del av taxeringsvärdet uppgår till 83.000 (f. år 74.000) kr och bostädernas del till 40.600.000 (f. år 31.400.000) kr.

Not		2022-06-30	2021-06-30
9	Ombyggnationer		
	Ingående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Utgående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Ingående avskrivningar	-1 788 065	-1 717 719
	Årets avskrivningar	-70 346	-70 346
	Utgående avskrivningar	-1 858 411	-1 788 065
	Redovisat värde	2 831 564	2 901 910
10	Fastighetsförbättringar		
	Ingående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Utgående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Ingående avskrivningar	-1 893 334	-1 789 065
	Årets avskrivningar	-104 269	-104 269
	Utgående avskrivningar	-1 997 603	-1 893 334
	Redovisat värde	3 490 123	3 594 392
11	Inventarier, verktyg och installationer		
	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
12	Fastighetslån		
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,29 %	191 478	193 570
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2022-10-30, ränta 0,99 %	504 000	516 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,99 %	73 162	73 970
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,99 %	652 694	659 886
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-06-01, ränta 0,97 %	1 637 400	1 654 456
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-06-01, ränta 1,23 %	1 705 624	1 705 624
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-06-01, ränta 1,04 %	1 030 922	1 081 010
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-75 144	-87 144
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-695 478	-193 570
	Summa	5 024 658	5 603 802

Samtliga lån utom ett är bundna och villkorsändringarna är utspridna över flera år mellan 2022 och 2026. Med facit i handen har dessa lån därmed även mycket förmånliga räntesatser under många år framöver. Lånen amorteras normalt med 89.236 kr per år, vilket motsvarar ca. 1,5 % av lånens totala storlek.

Med anledning av att föreningen innehar två lån om totalt 695.478 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 dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 13	Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	7 052 600	7 052 600
	Summa ställda säkerheter	7 052 600	7 052 600

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 2,5 % fr.o.m. 2022-07-01.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 8/9 - 2022


Katarina Lindroth


Ida Ljung


Henrik Sjölund


Torbjörn Elsborg


Sara Mathisen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-09-08

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 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 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.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 8 september 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor