

Styrelsen för Brf Kraghandsken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2005 fastigheten Kraghandsken 2 hus A-B-C-D i Stockholms kommun med adress Ellen Fries Gata 1, 3, 3A, 5, 5A, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och 23 i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om 2017 och gäller 10 år till den 30 juni 2027.

Stockholms Stadsmuseum klassificerade år 2009 föreningens hus som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Husen är därmed K-märkta med grön benämning. Detta innebär att alla yttre förändringar av husen kräver bygglov.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med 77 lägenheter varav 74 bostadsrättslägenheter. Den totala boarean är 6 080 kvm, varav 5 858 kvm bostadsrätt och 222 kvm hyresrätt, och lokalytan är 242 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 556 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 976 000 kr och markvärdet är 63 580 000 kr. Värdeår är 1958.

BS

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2005.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 743 kr/kvm boyta per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Johansson Carl Lundh Monika Juhlin Joar Gran Eva Franzén	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Ingemar Jonsson Tor-Björn Jensen
-------------	-------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ordinarie extern	Brita Schumacher
Ordinarie intern	Derja Thelberg-Seven

### Valberedning

Sammanställande	Marie Sjöqvist Susanne Alwert
-----------------	----------------------------------

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020 och utförda underhållsarbeten**

Stora ansträngningar gjordes under verksamhetsåret för att få till stånd bygglov för utbytet av balkonger. Beskedet om bygglov dröjde till mitten av juli. Fördröjningen innebar att för att få bästa förutsättningar för utbytet beslutade styrelsen att påbörja utbytet i början av 2021. Vår fastighets K-märkning har varit och är försvårande i handläggningen av bygglovet vilket inneburit att vi varit tvungna att skjuta på ansökan om bygglov för inglasning av balkongerna.

Vad gäller investeringar och underhåll så har verksamhetsåret präglats av återhållsamhet men vi utförde under hösten stamspolning av samtliga avloppsstammar. I övrigt har nödvändiga underhållsarbeten naturligtvis genomförts.



## Föreningens ekonomi

För elfte året i rad uppvisar föreningen ett positivt resultat. Resultatet för 2020 blev 868.972 kr, 481.369 kr bättre än föregående år. Det är viktigt att föreningens kostnader hålls under kontroll och att vår ekonomi är i balans. Resultatet är bättre än budget.

Föreningens intäkter, främst årsavgifter från medlemmar och lokalhyror, är stabila och flukturerar marginellt mellan åren.

Föreningens kostnader har nu stabiliserats på en nivå som är ungefär lika år från år. Sker betydande fluktuationer beror det på vädrets makter, då t ex värme- och snöskottningskostnader kan påverkas, underhållsbehov av uthyrda lokaler och bostäder och utvecklingen på de finansiella marknaderna, dvs räntekostnaderna förändras.

Vad gäller föreningens stora kostnadsposter kan som exempel för vissa kostnadsposter konstateras att:

Reparation och underhåll 83.010

Minskning med 82.385. Behovet av reparation och underhåll varierar år från år. Normal fluktuation.

Periodiskt underhåll 145.314

Ökning med 81.659. Fortsatt underhåll av VA och ventilation samt dörrar är exempel på kostnader. En betydande kostnadspost är stamrensningen på 84.489 och i övrigt är fluktuationen av normal karaktär.

Driftskostnader 1.802.819

Minskning med 348.661. El, fjärrvärme och vatten och avlopp är de stora kostnadsposterna som kan variera år från år vars avvikelse i år är 42.062 lägre än föregående år. En post som kan variera år från år pga olika väderleksförhållanden är snöröjning, i år har denna post minskat med 67.116.

Förbrukningsmaterial- och inventarier har minskat med 50.001 beroende på att en uppdatering av maskiner och utrustning för skötsel av föreningen gjordes föregående år.

En annan stor kostnadspost är tomträttsavgälden på 331.800 men denna är oförändrad jämfört med föregående år vilken den också kommer att vara i ytterligare sju år. Under 2019 gjorde vi en engångsavskrivning på 250.002 avseende de gamla kallvattenrören när dessa ersattes. I övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Administrationskostnader 149.741

Minskning med 147.205. För att kunna verkställa en försäljning av en av föreningens lägenheter 2019 behövde vi biträde av advokat, mäklare samt att det uppstod kostnader för iordningsställande av lägenheten till en kostnad av sammanlagt 129.505. Ingen sådan kostnad uppstod 2020, därav minskningen. I övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Avskrivningar och nedskrivningar 1.208.944

Avskrivningarna har ökat med 3.967. Ökningen beror på mindre inköp av inventarier under 2020.

Räntekostnader på fastighetslån 468.482

Ökning med 14.386. Ökningen beror på en högre räntenivå för våra rörliga lån på sammanlagt 6.500.000.

Av 44,5 miljoner i lån är 30,0 miljoner bundna till 251201 till en räntesats på 0,95% samt 4,0 miljoner bundna till 231201 och 4,0 miljoner bundna till 241201 med räntesatser på 0,8% resp 0,83%.

### Kommentar om den framtida ekonomiska utvecklingen

I dagsläget finns inga planerade höjningar av årsavgiften.

Föreningen har även i år överlikviditet och denna överlikviditet kommer att utnyttjas för att finansiera nya balkonger och övriga investeringar under 2021.

Under 2021 så kommer, förutom bytet av balkonger som kommer kräva stora resurser av styrelsen, uppdatering av vårt brandskydd, installation av bevakningskameror i källare och förråd samt utbyte av samtliga källar- och cykelförrådsdörrar.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 106 st medlemmar. Under året har 10 st medlemmar tillträtt samt 9 st medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 st överlåtelse.

Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 959	4 941	4 959	4 592	4 973
Resultat efter finansiella poster	869	388	746	712	614
Balansomslutning	108 603	107 728	105 098	101 791	100 351
Soliditet (%)	58,2	57,9	56,8	55,5	51,0
Likviditet (%)	189,3	1 344,4	985,9	528,0	610,0
Belåningsgrad (%)	41,2	41,3	44,5	44,5	48,0
Fastighetslån/kvm (kr)	7 596	7 596	7 665	7 766	8 598
Årsavgifter / kvm (kr)	743	740	732	720	715

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Belåningsgrad

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 841 261	12 103 995	8 230	-15 148	387 603	62 325 941
Disposition av föregående års resultat				387 603	-387 603	0
Årets resultat					868 972	868 972
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 841 261</b>	<b>12 103 995</b>	<b>8 230</b>	<b>372 455</b>	<b>868 972</b>	<b>63 194 913</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	372 455
Årets resultat	868 972
	<b>1 241 427</b>
disponeras så att	
till underhållsfond avsättes	8 230
i ny räkning överföres	1 233 197
	<b>1 241 427</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		4 353 047	4 333 106
Hysesintäkter	2	580 100	596 728
Övriga rörelseintäkter	3	25 483	10 778
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 958 630</b>	<b>4 940 612</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-83 010	-165 395
Periodiskt underhåll		-145 314	-63 655
Driftskostnader	4	-1 802 819	-2 151 480
Administrationskostnader	5	-149 741	-296 946
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-106 429	-98 107
Fastighetsskatt/avgift		-125 593	-118 915
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 412 906</b>	<b>-2 894 498</b>
Avskrivning byggnad		-1 188 938	-1 188 938
Avskrivningar övrigt		-20 006	-16 039
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>		<b>-1 208 944</b>	<b>-1 204 977</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 336 780</b>	<b>841 137</b>
Ränteintäkter		674	562
Räntekostnader		-468 482	-454 096
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-467 808</b>	<b>-453 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>868 972</b>	<b>387 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>868 972</b>	<b>387 603</b>

BS

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	94 299 040	95 501 436
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	5 238
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 066	0
Pågående nyanläggning	10	227 387	98 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 577 493</b>	<b>95 604 774</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 577 493</b>	<b>95 604 774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 550	55 205
Övriga fordringar		8 990	2 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	159 912	158 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 452</b>	<b>215 269</b>
<i>Kassa och bank</i>		13 854 062	11 907 660
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 025 514</b>	<b>12 122 929</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 603 007</b>	<b>107 727 703</b>



## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		61 945 256	61 945 256
Fond för yttre underhåll		8 230	8 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 953 486</b>	<b>61 953 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		372 455	-15 148
Årets resultat		868 972	387 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 241 427</b>	<b>372 455</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 194 913</b>	<b>62 325 941</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	38 000 000	44 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 500 000	0
Leverantörsskulder		151 279	163 351
Aktuella skatteskulder		0	17
Övriga skulder		9 314	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	747 501	738 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 408 094</b>	<b>901 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 603 007</b>	<b>107 727 703</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) under 2016 har redovisningsprinciperna avskrivningar på anläggningstillgångar ändrats då komponentavskrivning tillämpas.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter, vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter och avskrivningstider har identifierats:

Stomme och grund	100 år
VVS/Stammar	67 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Entré	40 år
Bostadsrättshavares ansvar	100 år
Nya lägenheter 2017	100 år

## Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter bostäder	232 798	243 942
Hyresintäkter garage och p-platser	221 002	226 486
Hyresintäkter lokaler	126 300	126 300
	<b>580 100</b>	<b>596 728</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	10 184	1 162
Övriga intäkter	15 299	9 615
	<b>25 483</b>	<b>10 777</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	58 056	56 400
Trädgårdsskötsel	2 728	0
Kostnader i samband med städdagar	0	16 982
Snöröjning/sandning	20 782	87 897
Serviceavtal	3 850	3 619
Garageportbesiktning	16 251	0
Övriga besiktningkostnader	3 250	2 850
El	135 282	166 872
Värme	738 038	770 802
Vatten och avlopp	158 272	135 980
Avfallshantering	157 772	109 698
Försäkringskostnader	101 610	98 010
Tomträttsavgäld	331 800	331 800
Kabel-tv	21 302	20 966
Förbrukningsinventarier	15 076	55 644
Förbrukningsmaterial	30 073	39 505
Utrangering av kallvattenrör	0	250 002
Övriga driftskostnader	8 677	4 453
	<b>1 802 819</b>	<b>2 151 480</b>



### Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Telefoni	10 068	8 481
Bredband	3 840	3 840
Porto	330	6 572
Årsredovisning, möten mm	7 685	24 417
Revisionsarvode	22 625	22 375
Ekonomisk förvaltning	86 252	84 260
Bankkostnader	5 851	5 255
Konsultarvoden	0	5 000
Mäklararvoden	0	67 000
Juridisk konsultation	0	36 406
Externa tjänster	0	21 099
Serviceavgift till branschorganisationer	6 870	6 740
Övriga kostnader	6 220	5 501
	<b>149 741</b>	<b>296 946</b>

### Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala avgifter	18 518	18 107
Övriga kostnadsersättningar	26	0
Konsultarvode inkl sociala avgifter	7 885	0
	<b>106 429</b>	<b>98 107</b>

### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 066 974	106 498 974
Inköp (kallvattenrör och pollare)	0	830 000
Utrangering kallvattenrör	0	-262 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 066 974</b>	<b>107 066 974</b>
Ingående avskrivningar	-11 565 538	-10 377 796
Utrangering	0	11 998
Årets avskrivningar	-1 202 396	-1 199 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 767 934</b>	<b>-11 565 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 299 040</b>	<b>95 501 436</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 976 000	58 976 000
Taxeringsvärden mark	63 580 000	63 580 000
	<b>122 556 000</b>	<b>122 556 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 556 000	1 556 000
	<b>122 556 000</b>	<b>122 556 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 186	26 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 186	26 186
Ingående avskrivningar	-20 948	-15 711
Årets avskrivningar	-5 238	-5 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 186	-20 948
Utgående redovisat värde	0	5 238

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 685	34 685
Inköp nödbelysning	52 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 061	34 685
Ingående avskrivningar	-34 685	-34 685
Årets avskrivningar	-1 310	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 995	-34 685
Utgående redovisat värde	51 066	0

### Not 10 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ing balans - balkongprojektet	98 100	0
Anskaffat under året - balkongprojektet	129 287	98 100
	227 387	98 100

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	43 047	41 345
Tomträttsavgäld	82 950	82 950
Ekonomisk förvaltning	21 563	21 563
Serviceavgift till branschorganisation	7 010	6 870
Kabel-TV	5 342	5 325
	159 912	158 053

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,450	2021-02-08	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	0,800	2023-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,950	2025-12-01	30 000 000	38 000 000
Stadshypotek	0,830	2024-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek	1,400	2021-03-08	1 000 000	0
Stadshypotek	0,950	2021-12-01	3 000 000	0
Kortfristig del av skuld			-6 500 000	0
			<b>38 000 000</b>	<b>44 500 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 6 500 000 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	36 363	38 444
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	21 600	21 600
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
Fastighetsel	17 647	15 400
Fjärrvärme	95 546	96 956
Sophantering	18 203	15 718
Vatten och avlopp	24 282	22 717
Reparationer	22 625	0
Övriga poster	5 108	3 883
Förutbetalda avgifter och hyror	403 127	420 676
	<b>747 501</b>	<b>738 394</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	<b>48 500 000</b>	<b>48 500 000</b>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kraghandsken  
Org.nr. 769610-8310

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kraghandsken för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. 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.

### Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

BS

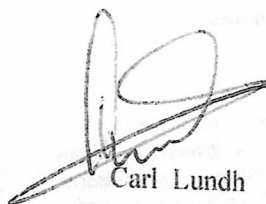
### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 210504



Bo Johansson  
Ordförande



Carl Lundh



Monika Juhlin



Eva Franzén



Joar Gran

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12



Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor  
Schumacher Revision och Rådgivning AB



Derja Thelberg  
Intern revisor



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kraghandsken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2021



Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor



Derja Thelberg  
Intern revisor