

Årsredovisning

Brf Krake nr 1

717600-3056

Styrelsen för Brf Krake nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 31.474.000 (f.g. år 24.666.000) kr, varav markvärdet motsvarar 15.600.000 (f.g. år 10.800.000) kr och byggnadsvärdet 15.874.000 (f.g. år 13.866.000) kr.

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

Fastighetens tekniska status

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

Större arbeten som har utförts de senaste åren:

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

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

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

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

2017/2018: Inget planerat periodisk underhåll utfördes.

2018/2019: Målning har gjorts av radiatorerna i trapphusen. Taken har tvättats och trasiga takpannor har bytts samt hängrännor rensats. Entrédörrarna har målats, elslutsbleck har bytts ut och dörrarna har försetts med nya kodlås.

För kommande räkenskapsår har arbeten budgeterats till en kostnad om ca 210 tkr och avser stamspolning, lagning/komplettering av grusytor, justering av betongplattor, åtgärder på betongtrappor samt upphandling av balkongarbeten.

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 3 700 tkr för de närmaste 10 åren varav den största delen avser fasadunderhåll.

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

Fastighetsförvaltning

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

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

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-10-28 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Erik Ohlsson	Ledamot, ordförande
Christina Hellberg	Ledamot, sekreterare
Katarina Lindroth	Ledamot, kassör
Jan-Erik Haggarrsson	Ledamot
Martin Mickelsson	Ledamot
Henrik Sjölund	Suppleant
Elisabeth Lövrander	Suppleant
Tove Asplund	Suppleant

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

Arvode till styrelsen har uppgått till 26.500 kr exklusive sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Borev revision AB

Huvudansvarig: Tomas Ericson

Valberedning
Hedvig Sandqvist
Oscar Peterson

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade. Föregående höjning av årsavgifterna gjordes 2016-07-01 och då med 3 %.

Föreningens likvida medel är stabila och har t.o.m. ökat med 1.062 tkr under de senaste fem räkenskapsåren samtidigt som låneskulden har minskat med 306 tkr. Totalt uppgick de likvida medlen till 1 501 tkr vid räkenskapsårets utgång.

Den budget som har lagts för 2019/2020 innebär ett resultatmässigt underskott på 73 tkr. Då delar av detta resultat består av avskrivningar som inte påverkar föreningens likvida medel är prognosen att föreningen under kommande räkenskapsår kommer att öka de likvida medlen med 57 tkr. 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. Ett av de större lånen har omförhandlats under slutet av räkenskapsåret varvid räntan kunde sänkas från 1,30 % till 1,23 %. Den totala genomsnittliga skuldräntan sänktes under året från 1,31 % till 1,27 %. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång sju lån hos Stadshypotek om totalt 6.062.988 (f.g. år 6.152.224) 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 2018/2019 uppgått till 1.377 kr per lägenhet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det planerade underhåll som har utförts drabbades föreningen under sommaren 2018 av en översvämning i källare i samband med kraftigt regn, vilket medförde en hel del arbete med torkning och återställande samt rensning av dagvattenbrunnar.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-28.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 50 (f.g. år 48) medlemmar fördelade på 36 st bostadsrätter. Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret tillkom 6 medlemmar medan 4 medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 3 (f.g. år 5) överlåtelser skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 35.299 (f.g. år 39.253) 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. Fr.o.m. 2017-07-01 tas en avgift 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

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning, tkr	1 477	1 475	1 468	1 429	1 422
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	252	190	181	-108
Soliditet, %	27	27	25	23	21
Eget kapital, tkr	2 359	2 398	2 146	1 956	1 775
Taxeringsvärde, tkr	31 474	24 666	24 666	24 666	20 637
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	697	697	697	677	677
Elkostnad kr/kvm totalarea	28	23	21	22	22
Värmekostnad kr/kvm totalarea	148	153	152	154	150
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	35	28	26	30	31
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 501	1 404	1 053	744	439
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	6 063	6 152	6 224	6 297	6 369
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	3 180	3 226	3 264	3 302	3 340
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	19,26	24,94	25,23	25,53	30,86
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,31	1,35	1,44	3,06
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	74	74	147	147	32
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	0	-4	0	-149	0
Antal överlåtelse	3	5	2	2	7
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	35 299	39 253	37 790	39 183	36 834

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 400	2 231 494	-123 982	251 774
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			251 774	-251 774
Reservering yttre fond		142 000	-142 000	
Årets resultat				-39 126
Belopp vid årets utgång	38 400	2 373 494	-14 208	-39 126

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 208
Årets resultat	-39 126
Summa	-53 334

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	142 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-182 582
Balanseras i ny räkning	-12 752
Summa	-53 334

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

RESULTATRÄKNING

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 488 334	1 488 937
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 488 334	1 488 937
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 5	-1 146 584	-862 711
Övriga externa kostnader	6	-93 546	-81 282
Personalkostnader	7	-34 826	-37 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 615	-174 615
Summa rörelsekostnader		-1 449 571	-1 156 005
Rörelseresultat		38 763	332 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 915	-81 195
Summa finansiella poster		-77 889	-81 158
Resultat efter finansiella poster		-39 126	251 774
Resultat före skatt		-39 126	251 774
Årets resultat		-39 126	251 774

BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	253 000	253 000
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	6 845 532	7 020 147
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 098 532</i>	<i>7 273 147</i>
Summa anläggningstillgångar		7 098 532	7 273 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 717	45 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 720	62 618
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>152 437</i>	<i>107 931</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 449 881	1 377 933
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 449 881</i>	<i>1 377 933</i>
Summa omsättningstillgångar		1 602 318	1 485 864
SUMMA TILLGÅNGAR		8 700 850	8 759 011

		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 400	38 400
Fond för yttre underhåll		2 373 494	2 231 494
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 411 894</i>	<i>2 269 894</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 208	-123 982
Årets resultat		-39 126	251 774
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-53 334</i>	<i>127 792</i>
Summa eget kapital		2 358 560	2 397 686
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	5 973 752	6 062 988
Summa långfristiga skulder		5 973 752	6 062 988
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	12	89 236	89 235
Leverantörsskulder		146 343	67 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 959	141 667
Summa kortfristiga skulder		368 538	298 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 700 850	8 759 011

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	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter, bostäder	1 329 473	1 329 473
	Hysesintäkter, p-platser	45 600	48 403
	Hysesintäkter, uthyrningsbara utrymmen	8 302	10 488
	Hysesintäkter, bredband	93 750	87 000
	Avgift för andrahandsuthyrning	11 184	13 550
	Öres- och kronutjämning	25	23
	Summa	1 488 334	1 488 937

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2018/2019	2017/2018
	Vattenskador/försäkringsärende	44 490	0
	Tvättstugor	0	3 179
	Dörrar och lås invändigt	1 218	1 987
	VA-installationer	17 160	22 219
	Värmeinstallationer	0	1 292
	Elinstallationer	3 294	0
	Bredband	1 646	0
	Lampor och lysrör	990	0
	Dörrar/portar	4 093	0
	Fasader	2 532	0
	Planteringar, träd och buskar	7 327	1 536
	Parkeringsplatser (elstolpar)	2 399	0
	Summa	85 149	30 213

Under sommaren 2018 drabbades föreningen av översvämning i källare vid kraftigt regnoväder samtidigt som dagvattenbrunnar var undermåligt rensade. Försäkringsersättning kommer att begäras för de kostnader som detta har medfört.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2018/2019	2017/2018
	Trapphus	23 888	0
	Tak	72 000	0
	Dörrar	86 694	0
	Summa	182 582	0

Målning har skett av radiatorer i trapphus. Taken har tvättats och viss omläggning har skett av trasiga takpannor. Därtill har hängrännor rensats. Slutligen har entrédörrarna målats och försetts med nya kodlås samtidigt som elslutsblecken har bytts ut.

Not 4	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskatt för lokaler	740	660
	Fastighetsavgift för bostäder	49 572	48 132
	Summa	50 312	48 792

Not 5	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskötsel	152 466	150 000
	Kostnader i samband med städdagar	835	257
	Snöröjning och sandning	9 908	2 331
	Städning	37 186	35 558
	El	53 597	44 189
	Uppvärmning	281 885	291 283
	Vatten	66 807	52 765
	Avfallshantering	60 636	52 244
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	54 536	44 974
	Kabel-TV	43 725	43 145
	Bredband	66 960	66 960
	Summa	828 541	783 706

Elkostnaden har stigit kraftigt. Detta främst beroende på att elnätspriset har höjts. En mindre del förklaras av den torkning som gjorts i källare efter den översvämning som skedde under sommaren 2018.

Uppsala kommun höjde VA-taxan vid två tillfällen under 2018-2019. Den första höjningen gjordes under våren 2018 och senare gjordes även en höjning fr.o.m. 2019.

Den ökade kostnaden för avfallshantering beror på att container har ställts ut vid två tillfällen under räkenskapsåret jämfört mot tidigare vid ett tillfälle. Därtill har en större rengöring gjorts av soprum/sopkärl. Kostnaden för fastighetsförsäkringen har ökat kraftigt. Detta dels beroende på att premierna generellt har stigit men också p.g.a. den vattenskada som föreningen drabbades av under året.

Not 6	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Förbrukningsinventarier	123	0
	Förbrukningsmaterial	1 306	341
	Kreditupplysningar	600	1 000
	Kontorsmaterial	439	34
	Bredband, föreningens eget	3 840	3 840
	Postbefordran	3 646	3 767
	Tryckning av årsredovisning och förtäring vid årsstämma	2 497	1 127
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	56 500	55 124
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 500	3 500
	Revisionsarvode, extern revisor	10 625	10 625
	Övriga administrationskostnader	0	600
	Upprättande av energideklaration	8 991	0
	Bankkostnader	1 479	1 323
	Öresutjämning	0	1
	Summa	93 546	81 282

Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar består av kostnad för elektronisk fakturahantering. Föreningen har under året upprättat den obligatoriska energideklarationen. Detta ska ske vart 10:e år.

Not 7	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Styrelsearvoden	26 500	29 500
	Revisionsarvoden	0	-2 000
	Sociala avgifter för arvoden	8 326	9 897
	Summa	34 826	37 397

Not 8	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	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

Taxeringsvärdet för byggnader och mark uppgår till 31.474.000 (f.g. år 24.666.000) kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet uppgår till 74.000 (f.g. år 66.000) kr och bostädernas del till 31.400.000 (f.g. år 24.600.000) kr.

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

Not 9	Ombyggnationer	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Utgående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Ingående avskrivningar	-1 577 027	-1 506 681
	Årets avskrivningar	-70 346	-70 346
	Utgående avskrivningar	-1 647 373	-1 577 027
	Redovisat värde	3 042 602	3 112 948
Not 10	Fastighetsförbättringar	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Utgående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Ingående avskrivningar	-1 580 527	-1 476 258
	Årets avskrivningar	-104 269	-104 269
	Utgående avskrivningar	-1 684 796	-1 580 527
	Redovisat värde	3 802 930	3 907 199
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2019-06-30	2018-06-30
	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	2019-06-30	2018-06-30
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,24 %	540 000	552 000
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,35 %	674 270	681 462
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,35 %	75 586	76 394
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,35 %	197 754	199 846
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2019-06-01, ränta 1,30 %	0	1 705 624
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-01, ränta 1,67 %	1 181 186	1 231 274
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-06-01, ränta 1,10 %	1 688 568	1 705 624
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-06-01, ränta 1,23 %	1 705 624	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	-89 236	-89 236
	Summa	5 973 752	6 062 988

Ett tidigare bundet lån om 1.705.624 kr har villkorsändrats per 2019-06-01. Lånet har bundits på fem år till en ränta om 1,23 %. Den tidigare räntesatsen uppgick till 1,30 %.

Not 13	Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	7 052 600	7 052 600
	Summa ställda säkerheter	7 052 600	7 052 600

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

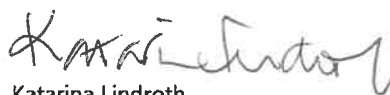
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 28/9 - 2019



Erik Ohlsson



Katarina Lindroth



Jan-Erik Haggansson



Christina Hellberg



Martin Mickelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-23

Borev revision AB



Tomas Ericson
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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krake nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 23 oktober 2019



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor