

Årsredovisning

Brf Kragsskivlingen i
Borås
Org nr: 764500-1277

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kragaskivlingen i
Borås får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat blev 1 098 tkr vilket är något bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 129% till 29%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 129% till 102%

I resultatet ingår avskrivningar med 990 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 088 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kragaskivlingen 1 i Borås stad. De 4 byggnaderna innehåller 132 st. bostadsrättslägenheter och är uppförda 1954-1956. Fastighetens adress är Norra Sjöbogatan 1-7 och Lindormsgatan 3-21 i Borås.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 7 849 kvm bostäder och lokalarean är 525 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 90 725 000 kr (föregående år 90 725 000 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	74	27	9	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	24	49

Bostäder bostadsrätt	7 849 m ²
Total bostadsarea	7 849 m ²
Lokaler hyresrätt	525 m ²
Garagelokaler	440 m ²
Total lokalarea	965 m ²

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
El	Borås Elnät
Brandskyddsarbete	Borås Brandservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 166tkr (336 tkr) och planerat underhåll för 465tkr (339 tkr). Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Komponentavskrivning

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 350 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 535 tkr. Avsättning till underhållsfonden för räkenskapsåret har gjorts med 0 tkr efter hänsyn tagen till redan fonderade medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll el-armaturer	44 477
Fasadarbeten	353 309
Markarbeten, p-platser	67 046

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Köp av Mark	2000
Byte av samtliga tak	2003
Byte fönster	2006
Byte kulvertar	2008
Mark - och dräneringsarbete (hus 2)	2009
Mark- och dräneringsarbete (hus 1)	2010
Stammar och badrum	2012-2013
Värmestyrning och cirkulation	2013
Byte lägenhetsdörrar	2013
Målning trapphus	2013
Renovering av bastu	2013
Fasadrenovering	2014-2015
Nya p-platser	2015
Fasadrenovering	2017
Fasadarbeten	2018
Mark- och dräneringsarbeten	2018
Fasadarbeten	2019
Markarbeten	2019
Energideklaration	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gärd Back	Ledamot, ordförande	2022
Roger Sanneving	Ledamot	2022
Gun-Britt Johansson	Ledamot	2022
Lars-Gunnar Hellström	Ledamot	2021
Magnus Hellroth	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jehona Makolli	Suppleant	2021
Tomas Karlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Larsson	Auktoriserad revisor, Ernst & Young	
Urban Wessman	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Ekelund	Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Susanne Kaataja	Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erika Kylli	2021
Mats Karlsson	2021
Roger Sanneving, sammankallande (utsedd av styrelsen)	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bundit om ett av sina lån från Stadshypotek. Lånet bands på 5 år till räntan 0,98% mot tidigare 1,50% i samband med omläggning av lånet extraamortades 1,02 miljoner.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1/1 2019 årsavgiften på bostäder, lokaler, garage och p-platser med 2%. Sedan 2019-01-01 har man även ett balkongtillägg på 460kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	6 406	6 422	5 570	5 519	5 356
Soliditet %	24	21	19	28	26
Lån, kr/m ²	4 083	4 369	4 530	2 684	2 796
Ränta, kr/m ²	52	63	62	57	65

Förklaring:

Soliditet: Eget kapital / totalt kapital (balansomslutning)

Lån, kr/m² och Ränta, kr/m² är beräknat på BOA 7 849 m² + LOA 525 m²

Förbrukning	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärme (MWh)	1 171	1 233	1 289	1 187	1 215
Vatten (kbn)	9 338	8 825	9 544	9 117	8 634
El (kWh)	96 406	108 550	109 387	106 020	111 700

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 578	14 080 000	8 125 818	-13 437 138	981 256
Disposition enl. årsstämmobeslut				981 256	-981 256
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			-464 832	464 832	
Överföring från uppskrivningsfonden		-320 000		320 000	
Årets resultat					1 097 328
Vid årets slut	207 578	13 760 000	7 660 986	-11 671 050	1 097 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 455 882
Årets resultat	1 097 328
Överföring från uppskrivningsfonden	320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	464 832
Årets avsättning till underhållsfond	0
Summa	-10 573 722

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 10 573 722

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 671 342	5 668 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	734 222	753 115
Summa rörelseintäkter		6 405 564	6 421 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 490 558	-3 538 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 082	-262 989
Personalkostnader	Not 6	-146 163	-145 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-990 245	-1 010 349
Summa rörelsekostnader		-4 884 047	-4 957 134
Rörelseresultat		1 521 516	1 464 865
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 756	9 623
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 387	32 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-438 331	-526 098
Summa finansiella poster		-424 188	-483 609
Resultat efter finansiella poster		1 097 328	981 256
Årets resultat		1 097 328	981 256

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 702 978	44 532 801
Inventarier och verktyg	Not 12	146 927	136 209
Summa materiella anläggningstillgångar		43 849 905	44 669 010
Summa anläggningstillgångar		43 849 905	44 669 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 477	0
Övriga fordringar	Not 14	642	4 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	230 881	208 935
Summa kortfristiga fordringar		234 000	213 183
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 403 898	2 921 841
Summa kassa och bank		2 403 898	2 921 841
Summa omsättningstillgångar		2 637 897	3 135 023
Summa tillgångar		46 487 802	47 804 033

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	207 578	207 578	
Uppskrivningsfond	13 760 000	14 080 000	
Fond för yttre underhåll	7 660 986	8 125 818	
Summa bundet eget kapital	21 628 564	22 413 396	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 671 050	-13 437 138	
Årets resultat	1 097 328	981 256	
Summa fritt eget kapital	-10 573 722	-12 455 882	
Summa eget kapital	11 054 842	9 957 513	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 259 375	35 226 921
Summa långfristiga skulder		26 259 375	35 226 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 932 500	1 352 500
Leverantörsskulder	Not 18	174 589	15 857
Skatteskulder	Not 19	23 180	16 316
Övriga skulder	Not 20	54 616	56 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	988 700	1 178 615
Summa kortfristiga skulder		9 173 585	2 619 599
Summa eget kapital och skulder		46 487 802	47 804 033

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Badrum och relaining	50
Elarbeten	50
Värmestyrning och cirkulation	30
Inglasade balkonger	50
Inventarier och maskiner	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 344 368	5 344 368
Hyror, lokaler	184 368	182 746
Hyror, garage	100 728	100 728
Hyror, p-platser	49 392	46 872
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 476	-5 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38	0
Summa nettoomsättning	5 671 342	5 668 884

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Gemensamhetslokal	2 500	5 550
Balkonginglasning	684 480	684 480
Pant- och överlåtelseavgifter	23 267	24 375
Fakturerade kostnader	11 156	29 605
Andrahandsavgifter	10 297	7 723
Övriga rörelseintäkter	2 522	1 382
Summa övriga rörelseintäkter	734 222	753 115

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-464 832	-338 947
Reparationer	-166 329	-336 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 878	-209 014
Försäkringspremier	-131 602	-125 502
Kabel- och digital-TV	-176 808	-174 691
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 364	0
Obligatoriska besiktningar	-8 724	-4 104
Bevakningskostnader	0	-467
Energideklaration	0	-20 000
Förbrukningsinventarier	-366	0
Vatten	-351 965	-301 805
Fastighetsel	-144 349	-185 000
Uppvärmning	-1 004 495	-1 045 259
Sophantering och återvinning	-202 210	-202 157
Förvaltningsarvode drift	-611 636	-595 145
Summa driftskostnader	-3 490 558	-3 538 263

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-174 264	-165 019
Hyra inventarier & verktyg	-1 938	0
IT-kostnader	-6 101	-4 384
Larm och utryckningskostnader	-1 867	0
Arvode, yrkesrevisor	-27 825	-26 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 418	-16 663
Kreditupplysningar	-4 050	-2 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 555	-28 105
Telefon och porto	0	-7 333
Tidskrifter och facklitteratur	0	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-8 350	-8 190
Bankkostnader	-4 713	-4 360
Summa övriga externa kostnader	-257 082	-262 989

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-80 160	-77 280
Sammanträdesarvoden	-47 682	-50 634
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Utbildningar	0	-1 500
Sociala kostnader	-17 321	-15 119
Summa personalkostnader	-146 163	-145 533

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-932 898	-963 929
Avskrivning Maskiner och inventarier	-57 347	-46 419
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-990 245	-1 010 348

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	9 756	9 623
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 756	9 623

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 387	32 866
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 387	32 866

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-438 331	-526 098
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-438 331	-526 098

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 759 150	34 259 179
Mark	3 036 595	3 036 595
	52 795 745	37 295 774
Årets anskaffningar		
Byggnader	103 075	16 414 112
	103 075	16 414 112
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-914 141
	0	-914 141
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 898 820	52 795 745
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 262 944	-8 213 156
	-8 262 944	-8 213 156
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-932 898	-963 929
	-932 898	-963 929
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 195 842	-9 177 085
Avskrivningar hänförliga till avyttring och utrangeringar	0	914 141
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 702 978	44 669 010
Varav		
Byggnader	40 666 383	41 632 415
Mark	3 036 595	3 036 595

Not 12 Inventarier och verktyg

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	489 860	489 860
	489 860	489 860
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	68 065	
	68 065	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	557 925	489 860
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-353 651	-307 232
	-353 651	-307 232
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-57 347	-46 419
	-57 347	-46 419
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-410 998	-353 651
	-410 998	-353 651
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-410 998	-353 651
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 927	136 209
Varav		
Inventarier och verktyg	146 927	136 209

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 077	0
Kundfordringar	400	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 477	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos anställda	0	3 606
Skattekonto	642	642
Summa övriga fordringar	642	4 248

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 362	31 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 610	44 073
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 909	133 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 881	208 935

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 078 049	2 074 178
Transaktionskonto	1 325 849	847 663
Summa kassa och bank	2 403 898	2 921 841

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	34 191 875	36 579 421
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 932 500	-1 352 500
Långfristig skuld vid årets slut	26 259 375	35 226 921

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-03-30	2 655 000,00	0,00	60 000,00	2 595 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-03-30	4 125 000,00	0,00	100 000,00	4 025 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-07-30	15 984 375,00	0,00	412 500,00	15 571 875,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-03-30	4 775 000,00	0,00	700 000,00	4 075 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2020-03-30	9 040 046,00	-9 040 046,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-03-30	9 040 046,00	9 040 046,00	1 115 046,00	7 925 000,00
Summa			36 579 421,00	0,00	2 387 546,00	34 191 875,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	174 589	15 857
Summa leverantörsskulder	174 589	15 857

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	23 180	16 316
Summa skatteskulder	23 180	16 316

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	52 972	53 490
Avräkning hyror och avgifter	1 560	2 820
Clearing	84	0
Summa övriga skulder	54 616	56 310

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 884	31 702
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	240 081	204 645
Upplupna elkostnader	13 185	16 322
Upplupna vattenavgifter	29 706	53 195
Upplupna värmekostnader	120 206	228 411
Upplupna kostnader för renhållning	17 064	33 079
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Upplupna styrelsearvoden	0	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 104
Beräknat förvaltningsarvode	0	49 545
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	511 074	529 112
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988 700	1 178 615

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	38 506 000	38 506 000

Styrelsens underskrifter

Borås 2021.03.03

Ort och datum



Gärd Back



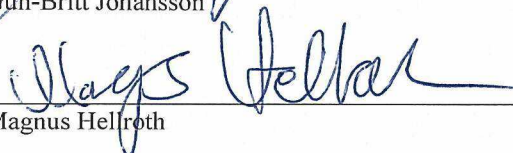
Roger Sanneving



Lars-Gunnar Hellström



Gun-Britt Johansson



Magnus Hellroth

Vår revisionsberättelse har lämnats

6/4 - 2021



Sofia Larsson,
Auktoriserad revisor, Ernst & Young



Urban Wessman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kragaskivlingen i Borås, org nr. 764500,1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kragaskivlingen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 vårt uttalande.

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 tryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Borås den 6/4 2021


Sofia Larsson
Auktoriserad revisor


Urban Wessman
Förtroendevald revisor