

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<br>Carl Lundh<br>Monika Juhlin<br>Joar Gran<br>Eva Franzén | Ordförande |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|------------|

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Suppleanter | Ingemar Jonsson<br>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<br>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 överlåtelser.

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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                   | 49 841 261           | 12 103 995            | 8 230                       | -15 148                | 387 603           | 62 325 941        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                      |                       |                             | 387 603                | -387 603          | 0                 |
| Årets resultat                               |                      |                       |                             |                        | 868 972           | 868 972           |
| <b>Belopp vid årets<br/>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<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-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  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

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

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**94 577 493**

**95 604 774**

**Summa anläggningstillgångar**

**94 577 493**

**95 604 774**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 550

55 205

Övriga fordringar

8 990

2 011

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

159 912

158 053

**Summa kortfristiga fordringar**

**171 452**

**215 269**

*Kassa och bank*

13 854 062

11 907 660

**Summa omsättningstillgångar**

**14 025 514**

**12 122 929**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**108 603 007**

**107 727 703**



## 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<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### 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

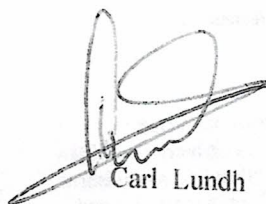
### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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