

Årsredovisning

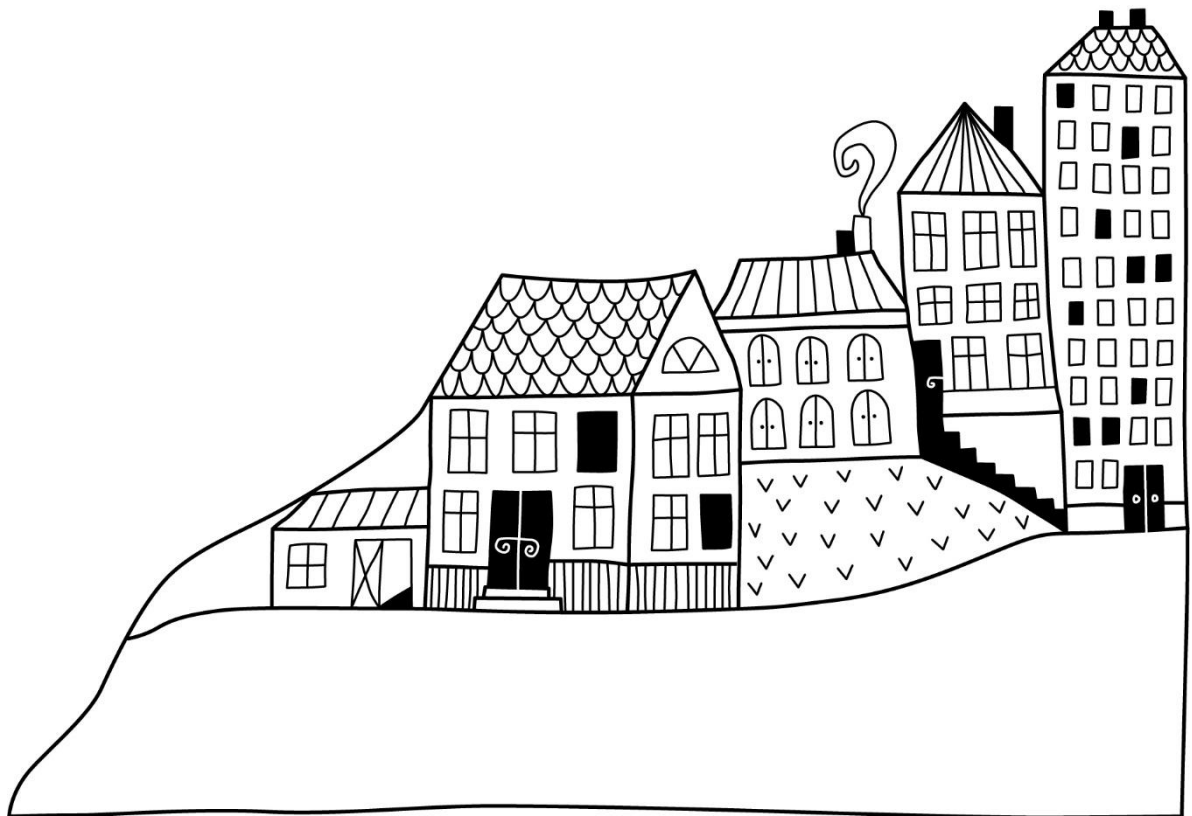
Bostadsrättsföreningen
Kragaskivlingen i Borås
Org nr: 764500-1277

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

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

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Borås Kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 243 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	74
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	24
Antal p-platser	49

Total tomtarea	13 609 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 849 m ²
Lokaler hyresrätt	525 m ²
Garagelokaler	440 m ²
Årets taxeringsvärde	93 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 365 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Tele 2	Kabel-TV
Borås Elnät	El
Borås Brandservice	Brandskyddsarbete
Tele 2	Kollektivt bredband

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 246 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (59,70 kr/m².)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

År	Kommentar
2000	Köp av Mark
2003	Byte av samtliga tak
2006	Byte av fönster
2008	Byte av kulvertar
2009	Mark- och dräneringsarbete (hus 2)
2010	Mark- och dräneringsarbete (hus 1)
2012-2013	Stammar och badrum
2013	Värmestyrning och cirkulation
2013	Byte lägenhetsdörrar
2013	Målning trapphus
2013	Renovering av bastu
2014-2015	Fasadrenovering
2015	Nya p-platser
2017	Fasadrenovering
2018	Fasadarbeten
2018	Mark- och dräneringsarbeten
2019	Fasadarbeten
2019	Markarbeten
2019	Energideklaration
2020	Underhåll elarmaturer
2020	Fasadarbeten
2020	Markarbeten p-platser
2021	Huskropp utvändigt
2021	Markytor
2022	Gemensamma utrymmen
2022	Installationer
2022	Huskropp utvändigt
2022	Markytor
2024	Byte av källarfönster

Planerat underhåll

År	Kommentar
2026	Avfallshantering/Utemiljö
2027	Fasader:Entréer hus IV
2028	Värmeeffektivisering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Wessman	Ordförande	2026
Jehona Makolli	Sekreterare	2027
Gärd Back	Vice ordförande	2026
Lars-Gunnar Hellström	Ledamot	2027
Roger Sanneving	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Hellekant	Suppleant	2026
Mats Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Paavo Lundin	Föreningsrevisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pontus Örnell	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else Löfdahl	2026
Gun-Britt Johansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Moms Parkering: Skatteverket har tagit beslut om att införa moms på parkering och garage under hösten 2026. Detta får till följd att garage och parkerings platser kommer att sägas upp och nya avtal tecknas med nytt pris inkl moms.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 319	7 132	6 972	6 384	6 392
Resultat efter finansiella poster*	1 242	1 509	1 143	631	1 301
Soliditet %*	38	34	31	28	27
Likviditet %	70	34	46	50	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	871	847	830	768	768
Energikostnad kr/kvm*	218	205	195	195	189
Sparande kr/kvm*	254	297	231	219	259
Ränta kr/kvm	99	98	89	53	41
Skuldsättning kr/kvm*	2 979	3 317	3 410	3 580	3 724
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 346	3 725	3 830	4 020	4 181
Räntekänslighet %*	3,8	4,4	4,6	5,2	5,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	13 760 000	8 824 787	-8 662 831	1 509 062
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 509 062	-1 509 062
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					1 242 031
Vid årets slut	207 578	13 760 000	9 324 787	-7 653 769	1 242 031

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 153 769
Årets resultat	1 242 031
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Summa	-6 411 739

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 411 739

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 319 371	7 131 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 025	39 150
Summa		7 325 396	7 170 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 239 062	-3 067 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-863 269	-700 042
Personalkostnader	Not 6	-195 244	-164 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 497	-1 006 197
Summa rörelsekostnader		-5 298 073	-4 938 393
Rörelseresultat		2 027 324	2 232 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 995	141 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-872 288	-864 733
Summa finansiella poster		-785 293	-723 258
Resultat efter finansiella poster		1 242 031	1 509 062
Årets resultat		1 242 031	1 509 062

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 786 468	40 786 965
Summa materiella anläggningstillgångar		39 786 468	40 786 965
Summa anläggningstillgångar		39 786 468	40 786 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		73 732	0
Övriga fordringar	Not 11	1 326	9 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	438 262	254 990
Summa kortfristiga fordringar		513 320	264 245
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 264 338	4 938 972
Summa kassa och bank		4 264 338	4 938 972
Summa omsättningstillgångar		4 777 658	5 203 217
Summa tillgångar		44 564 126	45 990 182

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	207 578	207 578
Uppskrivningsfond	13 760 000	13 760 000
Fond för yttre underhåll	9 324 787	8 824 787
Summa bundet eget kapital	23 292 365	22 792 365
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 653 769	-8 662 831
Årets resultat	1 242 031	1 509 062
Summa fritt eget kapital	-6 411 739	-7 153 769
Summa eget kapital	16 880 626	15 638 595
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 810 000
Summa långfristiga skulder	20 810 000	15 210 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 450 000
Leverantörsskulder	432 256	403 316
Skatteskulder	19 056	17 149
Övriga skulder	Not 15	78 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	893 214
Summa kortfristiga skulder	6 873 500	15 141 587
Summa eget kapital och skulder	44 564 126	45 990 182

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	1 242 031	1 509 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 000 497	1 006 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 242 528	2 515 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-249 075	-73 947
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	306 914	-277 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 300 367	2 163 876
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-348 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-348 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 975 000	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 975 000	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-674 634	990 126
Likvida medel vid årets början	4 938 972	3 948 846
Likvida medel vid årets slut	4 264 338	4 938 972

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Källarfönster	50 år
Miljöhus	10 år
Badrum och relining	50 år
Elarbeten	50 år
Värmesystem och cirkulation	30 år
Inglasade balkonger	50 år
Markanläggning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 152 054	5 966 898
Hyror, lokaler	212 522	210 820
Hyror, garage	140 232	138 216
Hyror, p-platser	93 000	91 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 212	0
Övriga lokalintäkter	7 613	4 973
Övriga avgifter	0	550
Balkonginglasning	685 400	684 480
Övriga ersättningar	29 749	34 121
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	5
Summa nettoomsättning	7 319 371	7 131 563

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 025	39 150
Summa övriga rörelseintäkter	6 025	39 150

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	-99 826
Reparationer	-245 903	-97 863
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-243 698	-238 810
Försäkringspremier	-144 466	-124 020
Kabel- och digital-TV	-252 326	-251 920
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 814	-1 006
Sotning	-3 073	0
Snö- och halkbekämpning	-136 569	-191 202
Förbrukningsinventarier	-26 689	-5 470
Vatten	-458 888	-421 253
Fastighetsel	-202 000	-182 980
Uppvärmning	-1 257 914	-1 201 699
Sophantering och återvinning	-244 566	-249 522
Förvaltningsarvode drift	-19 158	-2 131
Summa driftskostnader	-3 239 062	-3 067 700

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-751 513	-616 688
Lokalkostnader	0	-400
IT-kostnader	-12 650	-7 383
Arvode, yrkesrevisorer	-35 031	-35 506
Övriga försäljningskostnader	-5 292	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-3 742	-9 352
Kreditupplysningar	-1 871	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 584	-19 122
Representation	-2 175	-915
Kontorsmateriel	-298	-1 089
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 448	-120
Bankkostnader	-6 185	-5 173
Övriga externa kostnader	-29 481	-170
Summa övriga externa kostnader	-863 269	-700 042

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-112 840	-109 459
Sammanträdesarvoden	-45 369	-30 627
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	-2 200
Övriga kostnadsersättningar	-200	0
Övriga personalkostnader	-3 980	0
Sociala kostnader	-30 655	-22 168
Summa personalkostnader	-195 244	-164 454

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-943 930	-949 630
Avskrivning Markanläggningar	-56 567	-56 567
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 000 497	-1 006 197

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	86 694	141 180
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	229	55
Övriga ränteintäkter	72	239
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 995	141 474

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-872 288	-863 637
Övriga räntekostnader	0	-1 096
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-872 288	-864 733

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 624 746	35 275 997
Mark	3 036 595	3 036 595
Uppskrivningsfond	16 000 000	16 000 000
Markanläggning	565 670	565 670
	55 227 011	54 878 362
Årets anskaffningar		
Omklassificering	0	348 750
	0	348 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 227 011	55 227 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 825 767	-10 196 137
Uppskrivningsfond	-3 520 000	-3 200 000
Markanläggning	- 94 278	- 37 711
	-14 440 045	-13 433 848
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-623 930	-629 630
Årets avskrivning markanläggning	-56 567	-56 567
Uppskrivningsfond	-320 000	-320 000
	-1 000 497	-1 006 197
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 440 542	-14 440 045
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 786 469	40 786 967
Varav		
Byggnader	24 175 049	25 079 859
Mark	3 036 595	3 036 595
Uppskrivningsfond	12 160 000	12 800 000
Markanläggning	414 825	527 958
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 000 000	104 000 000
Lokaler	1 613 000	2 365 000
Totalt taxeringsvärde	93 613 000	106 365 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 455 000</i>	<i>72 092 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 158 000</i>	<i>34 273 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 206	1 134
Momsfordringar	120	8 121
Summa övriga fordringar	1 326	9 255

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	30 591	0
Förutbetalda försäkringspremier	159 236	144 466
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 068	46 925
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 992	62 988
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	374	610
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 262	254 990

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 264 338	4 938 972
Summa kassa och bank	4 264 338	4 938 972

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 260 000	29 235 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 450 000	-14 025 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 810 000	15 210 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,98%	2025-07-02	1 450 000,00	0,00	1 450 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2026-07-30	5 000 000,00	0,00	50 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2027-07-30	5 000 000,00	0,00	100 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2028-03-30	2 285 000,00	0,00	150 000,00	2 135 000,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2028-03-30	3 125 000,00	0,00	150 000,00	2 975 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2029-09-30	7 525 000,00	0,00	1 075 000,00	6 450 000,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2030-10-30	4 850 000,00	0,00	0,00	4 850 000,00
Summa			29 235 000,00	0,00	2 975 000,00	26 260 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar Stadshypotek lån om 4 950 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	78 774	66 044
Skulder för löneavdrag	200	4 448
Summa övriga skulder	78 974	70 492

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 587	34 562
Upplupna räntekostnader	81 955	101 651
Upplupna driftskostnader	6 756	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 320	0
Upplupna elkostnader	18 974	19 067
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	110 000	110 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361	213
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	594 261	325 136
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893 214	625 629

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	38 506 000	38 506 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-21

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Urban Wessman

Jehona Makolli

Gärd Back

Lars-Gunnar Hellström

Roger Sanneving

Vår revisionsberättelse har lämnats elektroniskt

Ernst & Young AB
Sofia Larsson
Auktoriserad revisor

Paavo Lundin
Föreningsvald 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 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 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 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. 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 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 revisionssed 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 2025 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 uttalande

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 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 trygghande 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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sofia Larsson
Auktoriserad revisor

Paavo Lundin
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PAAVO LUNDIN (SSN-validerad)

Förtroendevald revisor

Serienummer: 82dc4da947189e[...]313d775e3633b

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-21 11:59:45 UTC



SOFIA LARSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 98a9166be3c4a7[...]7cff1df33c78c

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-24 14:26:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Brf Kragaskivlingen i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Kragaskivlingen i Borås i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se