

Årsredovisning

Brf Kragaskivlingen i
Borås
Org nr: 764500-1277

2024-01-01 – 2024-12-31

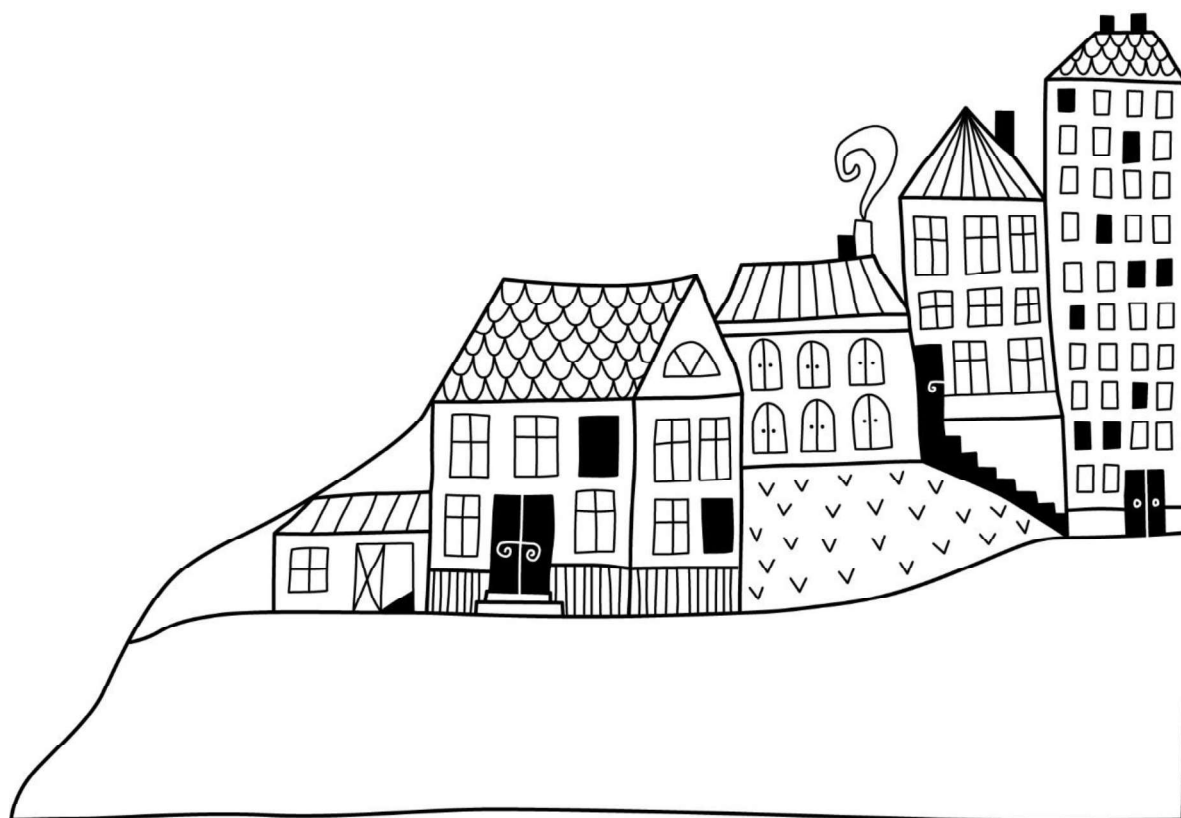




Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Årets resultat blev 1 509 tkr vilket är högre än f.g. år, vilket beror något högre intäkter och något lägre driftkostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 515 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under snart två års tid haft sopsortering i nedgrävda behållare, vilket har fungerat bra. Styrelsen planerar att utveckla sopsortering med behållare för papper, plast, metall och glas. I föreningens gillestuga har vi under 2024 haft träffar då medlemmarna bjudits på fika med semlor och även ett luciafirande. Styrelsemötet i oktober startade tidigare där vi bjudit in alla nya medlemmar i föreningen för fika och information. Vi har även haft grillkväll vid föreningens grillplats där var och en har tagit med sig vad dem vill lägga på grillen

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	Kommentar
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	50

Total tomtarea	13 609 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 849 m ²
Garagelokaler	440 m ²
Lokaler hyresrätt	525 m ²

Av den totala arean 8 814 m² utgör 965 m² uthyrningsbar yta.

Årets taxeringsvärde	106 365 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 365 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
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 98 tkr och planerat underhåll för 100 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 kostnadmässigt. 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

<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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

Årets utförda underhåll (i kr)

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp</u>
Gemensamma utrymmen	25 731
Installationer	51 295
Huskropp utvändigt	14 219
Markytor	8 581

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Avfallshantering/Utemiljö	2025
Fasader:Entréer hus IV	2027
Värmeeffektivisering	2028

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	2025
Gärd Back	Vice ordförande	2026
Lars-Gunnar Hellström	Ledamot	2025
Roger Sanneving	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Karlsson	Suppleant	2025
Daniel Godman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Borås	Auktoriserad revisor	2025
Paavo Lundin	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Daniel Rolin	Förtroendevald revisor	2025

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 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Styrelsen beslutade att höja samtliga avgifter och hyror med 3 % från 1 juli 2024.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* [^]	7 132	6 972	6 384	6 392	6 384
Resultat efter finansiella poster*	1 509	1 143	631	1 301	1 097
Resultat exkl avskrivningar	2 515	2 148	1 609	2 289	2 088
Soliditet %*	34	31	28	27	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0	0,0	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	847	830	768	768	768
Driftkostnader kr/kvm	348	357	389	319	396
Energikostnad kr/kvm*	205	195	195	189	170
Sparande kr/kvm*	297	231	219	259	290
Skuldsättning kr/kvm*	3 317	3 410	3 580	3 724	3 879
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 725	3 830	4 020	4 181	4 356
Räntekänslighet %*	4,4	4,6	5,2	5,4	5,7

* obligatoriska nyckeltal

[^] Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samliga verksamhetsår i flerårsöversikten

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	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 578	13 760 000	8 424 612	-9 405 488	1 142 831
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 142 831	-1 142 831
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-99 826	99 826	
Årets resultat					1 509 062
Vid årets slut	207 578	13 760 000	8 824 786	-8 662 831	1 509 062

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 262 657
Årets resultat	1 509 062
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 826
Summa	-7 153 769

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 153 769

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 131 563	6 971 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 150	55 360
Summa		7 170 713	7 027 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 067 700	-3 143 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-700 042	-763 377
Personalkostnader	Not 6	-164 454	-260 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 006 197	-1 005 469
Summa rörelsekostnader		-4 938 393	-5 172 723
Rörelseresultat		2 232 320	1 854 595
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 433
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 474	70 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-864 733	-785 653
Summa finansiella poster		-723 258	-711 764
Resultat efter finansiella poster		1 509 062	1 142 831
Årets resultat		1 509 062	1 142 831

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 786 965	41 444 412
Summa materiella anläggningstillgångar		40 786 965	41 444 412
Summa anläggningstillgångar		40 786 965	41 444 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	9 255	895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	254 990	189 403
Summa kortfristiga fordringar		264 245	190 298
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 938 972	3 948 846
Summa kassa och bank		4 938 972	3 948 846
Summa omsättningstillgångar		5 203 217	4 139 144
Summa tillgångar		45 990 182	45 583 556

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
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	8 824 787	8 424 612	
Summa bundet eget kapital	22 792 365	22 392 190	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 662 831	-9 405 488	
Årets resultat	1 509 062	1 142 831	
Summa fritt eget kapital	-7 153 769	-8 262 657	
Summa eget kapital	15 638 595	14 129 533	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 210 000	22 445 000
Summa långfristiga skulder		15 210 000	22 445 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 025 000	7 615 000
Leverantörsskulder		403 316	261 311
Skatteskulder	Not 15	17 149	11 737
Övriga skulder	Not 16	70 492	94 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	625 629	1 026 940
Summa kortfristiga skulder		15 141 586	9 009 023
Summa eget kapital och skulder		45 990 181	45 583 556

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 232 320	1 854 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 006 197	1 005 469
Utdelningar		3 433
	3 238 517	2 863 496
Erhållen ränta	145 502	66 428
Erlagd ränta	-847 699	-785 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 536 320	2 144 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-77 974	173 943
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-294 471	20 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 163 876	2 338 986
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-348 750	-565 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-348 750	-565 670
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-825 000	-1 490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-825 000	-1 490 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	990 126	283 316
Likvida medel vid årets början	3 948 846	3 665 530
Likvida medel vid årets slut	4 938 972	3 948 846

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. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 relainig	50 år
Elarbeten	50 år
Värmestyrning och cirkulation	30 år
Inglasade balkonger	50 år
Inventarier och maskiner	10 år
Markanläggning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 966 898	5 828 271
Hyror, bostäder	0	-40
Hyror, lokaler	210 820	201 697
Hyror, garage	138 216	133 244
Hyror, p-platser	91 500	86 915
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-54
Övriga lokalintäkter	4 973	12 610
Övriga avgifter	550	0
Balkonginglasning	684 480	684 480
Övriga ersättningar	34 121	24 834
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	1
Summa nettoomsättning	7 131 563	6 971 958

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	47 564
Övriga rörelseintäkter	39 150	7 796
Summa övriga rörelseintäkter	39 150	55 360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-99 826	-25 425
Reparationer	-97 863	-199 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 810	-233 398
Försäkringspremier	-124 020	-126 662
Kabel- och digital-TV	-251 920	-251 792
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 006	-2 881
Obligatoriska besiktningar	0	-82 600
Snö- och halkbekämpning	-191 202	-164 349
Förbrukningsinventarier	-5 470	-8 804
Fordons- och maskinkostnader	0	-337
Vatten	-421 253	-395 718
Fastighetsel	-182 980	-192 753
Uppvärmning	-1 201 699	-1 132 975
Sophantering och återvinning	-249 522	-263 298
Förvaltningsarvode drift	-2 131	-63 545
Summa driftskostnader	-3 067 700	-3 143 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-616 688	-682 070
Lokalkostnader	-400	0
Resekostnader	0	-105
IT-kostnader	-7 383	-7 323
Arvode, yrkesrevisor	-35 506	-34 498
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 352	-2 872
Kreditupplysningar	0	-244
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 122	-17 756
Representation	-915	-1 755
Kontorsmateriel	-1 089	-435
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	0
Konsultarvoden	0	-4 375
Bankkostnader	-5 173	-3 981
Övriga externa kostnader	-170	-7 965
Summa övriga externa kostnader	-700 042	-763 377

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-109 459	-147 920
Sammanträdesarvoden	-30 627	-63 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	0
Sociala kostnader	-22 168	-48 353
Summa personalkostnader	-164 454	-260 143

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-949 630	-967 757
Avskrivning Markanläggningar	-56 567	-37 711
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 006 197	-1 005 469

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	141 180	70 339
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	55	130
Övriga ränteintäkter	239	-13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141 474	70 456

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-863 637	-785 298
Övriga räntekostnader	-1 096	-355
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-864 733	-785 653

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 275 997	35 275 997
Mark	3 036 595	3 036 595
Uppskrivningsfond	16 000 000	16 000 000
Markanläggning	565 670	0
	54 878 262	54 312 592
Årets anskaffningar		
Omklassificering	348 750	0
Markanläggning	0	565 670
	348 750	565 670
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 227 012	54 878 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 196 137	-9 548 380
Uppskrivningsfond	-3 200 000	-2 880 000
Markanläggning	-37 711	0
	-13 433 848	-12 428 380
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-629 630	-647 757
Årets avskrivning markanläggning	-56 567	-37 711
Uppskrivningsfond	-320 000	-320 000
	-1 006 197	-1 005 468
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 440 045	-13 433 848
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 786 967	41 444 412
Varav		
Byggnader	25 079 859	25 079 859
Mark	3 036 595	3 036 595
Uppskrivningsfond	12 800 000	12 800 000
Markanläggning	527 958	527 958
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	2 365 000	2 365 000
Totalt taxeringsvärde	106 365 000	106 365 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 092 000</i>	<i>72 092 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 273 000</i>	<i>34 273 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 134	895
Momsfordringar	8 121	0
Summa övriga fordringar	9 255	895

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 027
Förutbetalda försäkringspremier	144 466	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 925	44 962
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 988	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	610	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	140 414
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 990	189 403

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 938 972	3 948 846
Summa kassa och bank	4 938 972	3 948 846

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 235 000	30 060 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 025 000	-7 615 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 210 000	22 445 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-03-30	7 625 000,00	0,00	100 000,00	7 525 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-04-02	1 975 000,00	0,00	525 000,00	1 450 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-04-30	4 850 000,00	0,00	0,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2026-07-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2027-07-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2028-03-30	2 385 000,00	0,00	100 000,00	2 285 000,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2028-03-30	3 225 000,00	0,00	100 000,00	3 125 000,00
Summa			30 060 000,00	0,00	825 000,00	29 235 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Statshypotek lån om 4 850 000 kr, 7 525 000 kr och 1 450 000 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 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	238 810	233 398
Debiterad preliminärskatt	-221 661	-221 661
Summa skatteskulder	17 149	11 737

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	208
Skuld sociala avgifter och skatter	66 044	46 031
Skulder för löneavdrag	4 448	8 861
Avräkning hyror och avgifter	0	30 000
Clearing	0	8 935
Summa övriga skulder	70 492	94 035

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 562	33 689
Upplupna räntekostnader	101 651	84 617
Upplupna elkostnader	19 067	20 263
Upplupna vattenavgifter	0	33 230
Upplupna värmekostnader	0	144 848
Upplupna kostnader för renhållning	0	21 645
Upplupna revisionsarvoden	35 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	110 000	107 220
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213	311
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 136	545 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625 629	1 026 940

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Ställda Säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	38 506 000	38 506 000

Styrelsens underskrifter

Urban Wessman

Jehona Makolli

Gärd Back

Lars-Gunnar Hellström

Roger Sanneving

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Sofia Larsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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 2024.

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 2024 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. 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 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 2024 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 revisionssed 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

Förtroendevald revisor

Serienummer: 82dc4da947189e[...]313d775e3633b

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-25 20:47:19 UTC



SOFIA LARSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 98a9166be3c4a7[...]7cff1df33c78c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-26 11:22:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.