

Årsredovisning

Brf Krake nr 1

717600-3056

Styrelsen för Brf Krake nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Krake nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Svartbäcken på adresserna Folkungagatan 2 och 4.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-01. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1945 fastigheten Svartbäcken 26:2 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av mark och två flerbostadshus i vardera tre våningar. Totalt sett finns 36 bostäder och samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
12 st	2 rum och kök med matrum
3 st	3 rum och kök med matrum

Anmärkning: Fyra bostadsrättsinnehavare har genom att slå ut en icke bärande vägg eliminerat de ursprungliga små matrummen och på så sätt erhållit ett större kök.

Den totala boarean uppgår till 1 906,8 kvm.

På fastigheten finns även sex uthyrningsbara utrymmen i varierande storlekar, totalt 56 kvm. Två av dessa utrymmen är disponerade av föreningen. Det ena som gemensam samlingslokal och det andra som styrelsens kontor och arbetsrum. Under räkenskapsåret har tre av de övriga fyra utrymmena varit uthyrda till medlemmar. På fastigheten finns även 28 parkeringsplatser. Två av dessa platser används som besöksparkeringar. Vid räkenskapsårets utgång var fem parkeringsplatser outhyrda.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 40 683 000 kr, varav markvärdet motsvarar 20 800 000 kr och byggnadsvärdet 19 883 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen innehåller även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Därmed behöver boende inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

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

Följande planerat underhåll/åtgärder har genomförts:

2018/2019: Målning av radiatorerna i trapphusen. Taktvätt och byte av trasiga takpannor samt rensning av hängrännor. Målning av entrédörrar, byte av elslutsbleck samt kodlås till entrédörrarna.

2019/2020: Byte av 2 belysningsarmaturer samt påfyllning av grus på gångarna.

2020/2021: OVK-besiktning, byte av tvättmaskin, stamspolning och byte av belysningsarmaturer till LED med rörelsesensorer i källarkorridor. Därtill har dagvattenledning åtgärdats.

2021/2022: Ventilationsåtgärder efter OVK, bl.a. rensning av kanaler.

2022/2023: Byte packboxar och termostater, radiatorer samt påbörjad balkongrenovering.

2023/2024 Inspektion/filmning spillvattenledning mm, Balkongrenovering påbörjad

Underhållsplan

Enligt föreningens stadgar måste avsättning till fond för yttre underhåll årligen ske med minst 0,3 % av fastighetens byggnadskostnad. Detta motsvarar 1 518 kr. Föreningen har dock per 2017-03-23 upprättat en ny underhållsplan med hjälp av JS Besiktningstjänst. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Enligt den aktuella underhållsplanen bör avsättning till fonden för yttre underhåll göras med 142 tkr per år för att redovisningsmässigt ha tillräckligt med medel i fonden för de arbeten som underhållsplanen innehåller. Styrelsen rekommenderar att avsättning till fonden för yttre underhåll görs motsvarande beräknade underhållskostnader enligt föreningens 30-åriga underhållsplan. För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende.

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

Väsentliga händelser under året

Inspektion/filmning mm av spilledning, samt påbörjat byte av spilledningar och dränering. Föreningen har aktualiserat rättsskyddet i föreningens fastighetsförsäkring samt anlitat ett juridiskt ombud i samband en tvist med leverantör avseende avloppsbyte. Utgången är ännu oviss. Balkongrenovering har påbörjats. Föreningen har under året erhållit Elstöd med 10 468 kr.

Fastighetsförvaltning

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Uppsala Fastighetstjänst AB. För lokalvård har Fejax AB anlitats.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-11-19 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Mikaela Arnroth	Ledamot, ordförande	
Ellen Kloth	Ledamot, ledamot	
Ida Ljung	Ledamot, sekreterare	
Tove Asplund	Ledamot	
Sara Mathisen	Ledamot	t.o.m 2024-09-19
Viveca Westin	Suppleant	
Torbjörn Elsborg	Suppleant	
Henrik Sjölund	Suppleant	

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad och ingår i fastighetsförsäkringen.

Revisorer

Borev revision AB

Huvudansvarig: Tomas Ericson

Valberedning:

Emma Laursen

Föreningens ekonomiska ställning

Årsavgifterna höjdes 2023-07-01 med 10%. Höjningen gjordes dels för att kompensera för allmänna kostnadsökningar men även för föreningens nya lån som tagit i samband med balkongrenovering.

Föreningens lån

Föreningen har vid räkenskapsårets slut fem lån hos Stadshypotek. Under året har tre lån lösts in i samband med att ett nytt lån tagits upp. Tre av föreningens lån löper med bindningstiden 3 månader och två av lånen löper med längre bindningstid varav ett av lånen har villkorsändring under hösten 2024. Belåningsgraden vid räkenskapsårets slut uppgår till 22,4%. Den totala genomsnittliga skuldräntan har under året uppgått till 1,74% (f. år 1,32%), Lånens villkorsändringsdagar och räntesatser framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar enligt nuvarande regler statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder. Den statliga fastighetsskatten utgår med 1 % på lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2023/2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften indexuppräknas varje år utifrån förändringen av inkomstbasbeloppet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och betalar ingen statlig inkomstskatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det planerade periodiska underhållet som beskrivits under rubriken "Fastighetens tekniska status" och löpande drift har fyra pollare på gården byggts om samt trefasuttag har installerats vid huvudcentral.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-19.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 52 (f. år 54) medlemmar fördelade på 36 st bostadsrätter. Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret tillkom 3 medlemmar medan 5 medlemmar beviljades utträde ur föreningen.

Under året har 4 (f. år 1) överlåtelse skett. Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm har uppgått till 39 206 (f. år 32 799) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har gett sitt samtycke och endast för en period av ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut till i andra hand. En avgift tas ut av bostadsrättshavare vid andrahandsupplåtelser. Avgiften uppgår till maximalt 10 % av gällande prisbasbelopp per kalenderår.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.

Flerårsöversikt

År	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	1 716	1 587	1 536	1 516	1 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 451	-73	53	-121	158
Soliditet, %	9	28	29	28	29
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	865	736	718	718	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96				
Skuldsättning/kvm, kr	4 645				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 781	2 992	3 039	3 086	3 133
Sparande/kvm, kr	113				
Räntekänslighet, %	5,53	4,07	4,23	4,36	4,49
Energikostnad/kvm, kr	273				
Eget kapital, tkr	925	2 376	2 449	2 396	2 517
Taxeringsvärde, tkr	40 683	40 683	40 683	31 474	31 474
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	865	736	718	718	697
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	22,41	14,03	14,24	18,70	18,98
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,32	1,07	1,26	1,32
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	72	74	74	74	74
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-665	-41	-85	-7	-96
Antal överlåtelse, bostäder	3	1	4	8	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	39 206	32 799	41 589	42 609	40 831

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd. Ej jämförbart för tidigare år med anledning av att bredbandskostnaderna ingår i årsavgiften för 2023/2024 och ej i tidigare år.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 1 451 tkr. Föreningen har under året utfört planerat underhåll till en kostnad av 1 305 tkr i denna kostnad ingår årets kostnad för i år påbörjad balkongrenovering som finansierad med ett nytt lån upptaget under året. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 400	2 504 257	-93 695	-73 007
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-73 007	73 007
Reservering yttre fond		142 000	-142 000	
lanspråktagande yttre fond		-182 519	182 519	
Årets resultat				-1 450 658
Belopp vid årets utgång	38 400	2 463 738	-126 183	-1 450 658

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-126 183
Årets resultat	-1 450 658
<i>Summa</i>	<i>-1 576 841</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	142 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 304 990
Balanseras i ny räkning	-413 851
<i>Summa</i>	<i>-1 576 841</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 715 966	1 586 933
Övriga rörelseintäkter		10 468	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 726 434	1 586 933
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-2 459 841	-1 243 670
Övriga externa kostnader	7	-357 043	-103 248
Personalkostnader	8	-68 653	-62 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 615	-174 615
Summa rörelsekostnader		-3 060 152	-1 584 429
Rörelseresultat		-1 333 718	2 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 272	334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 212	-75 845
Summa finansiella poster		-116 940	-75 511
Resultat efter finansiella poster		-1 450 658	-73 007
Resultat före skatt		-1 450 658	-73 007
Årets resultat		-1 450 658	-73 007

BALANSRÄKNING

1

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	253 000	253 000
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	5 972 457	6 147 072
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 225 457	6 400 072

Summa anläggningstillgångar

6 225 457 6 400 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	72 883	46 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 822	120 389
Summa kortfristiga fordringar	188 705	167 326

Kassa och bank

Kassa och bank	4 325 507	1 770 739
Summa kassa och bank	4 325 507	1 770 739

Summa omsättningstillgångar

4 514 212 1 938 065

SUMMA TILLGÅNGAR

10 739 669 8 338 137

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		38 400	38 400
Fond för yttre underhåll		2 463 738	2 504 257
Summa bundet eget kapital		2 502 138	2 542 657

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-126 183	-93 695
Årets resultat		-1 450 658	-73 007
Summa fritt eget kapital		-1 576 841	-166 702

Summa eget kapital		925 297	2 375 955
---------------------------	--	----------------	------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	930 746	1 410 746
---------------	----	---------	-----------

Summa långfristiga skulder		930 746	1 410 746
-----------------------------------	--	----------------	------------------

Kortfristiga skulder

Fastighetslån	13	8 186 585	4 295 298
Leverantörsskulder		527 971	84 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 071	171 168

Summa kortfristiga skulder		8 883 626	4 551 436
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 739 669	8 338 137
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 333 718	2 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	174 615	174 615
Erhållen ränta	1 272	334
Erlagd ränta	-118 212	-75 845
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 276 043</i>	<i>101 608</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-21 379	-17 887
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	440 903	46 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-856 519	129 841
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	3 411 287	-89 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 411 287	-89 236
Årets kassaflöde	2 554 768	40 605
Likvida medel vid årets början	1 770 739	1 730 134
Likvida medel vid årets slut	4 325 507	1 770 739

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Den ursprungliga anskaffningen av byggnaderna är färdigavskriven. I övrigt används nedanstående avskrivningstider/procentsatser:

	Procent	År
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	1,5-2,5	40-67
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 2	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter, bostäder		1 543 951	1 403 326
Hysesintäkter, p-platser		51 310	56 661
Hysesintäkter, uthyrningsbara utrymmen		7 866	9 832
Hysesintäkter, bredband		105 000	105 500
Avgift för andrahandsuthyrning		7 832	11 690
Öres- och kronutjämning		7	-76
Summa		1 715 966	1 586 933

Årsavgifterna höjdes 2023-07-01 med 10 %. Höjningen gjordes dels för att kompensera för allmänna kostnadsökningar men även för att föreningen under året tagit upp ett nytt lån för att delfinansiera balkong- och fasadrenovering. I årsavgiftern ingår värme vatten fastighetsel, TV. Bredbandskostnad debiteras från föreningen och ingår i årsavgiften enligt bostadsrättslagen.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2023/2024	2022/2023
Vattenskador/försäkringsärende		0	2 500
Tvättstugor		3 175	0
Dörrar och lås invändigt		2 123	1 771
VA-installationer		15 287	9 625
Värmeinstallationer		0	7 538
Elinstallationer		4 200	0
Dörrar/portar		147	6 450
Planteringar, träd och buskar		3 762	28 511
Övriga reparationer mark (ombyggnation pollare)		6 636	0
Parkeringsplatser (elstolpar)		0	2 214
Summa		35 330	58 609

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2023/2024	2022/2023
	VA-installationer	432 540	0
	Värme	0	138 769
	Balkonger	872 450	43 750
	Summa	1 304 990	182 519

Kostnader 2023-2024 avser Inspektion, filmning spilledning samt dränering och byte av spilledningar. Varav 382 tkr avser kostnader som föreningen är i tvist med leverantören om, med osäker utgång. Och fortsatt arbete med balkongreonerering.

Kostnader 2022-2023 avser byte av packboxar och termostater, radiatorer samt påbörjad balkongreonerering.

Not 5	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2023/2024	2022/2023
	Fastighetsskatt för lokaler	830	830
	Fastighetsavgift för bostäder	58 680	57 204
	Ändrad fastighetstaxering	0	-323
	Summa	59 510	57 711

Not 6	Driftkostnader	2023/2024	2022/2023
	Fastighetsskötsel	207 259	187 778
	Kostnader i samband med städdagar	742	994
	Snöröjning och sandning, jourarbeten	25 749	15 550
	Städning	45 228	43 187
	El	47 775	58 077
	Uppvärmning	378 724	311 289
	Vatten och avlopp	109 528	93 885
	Avfallshantering	54 160	54 881
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	70 186	61 632
	Kabel-TV	53 700	49 500
	Bredband	66 960	66 960
	Radonmätning	0	1 098
	Summa	1 060 011	944 831

Not 7	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Förbrukningsinventarier	249	1 112
	Förbrukningsmaterial	663	0
	Kreditupplysningar	0	250
	Bredband, föreningens eget	3 840	3 840
	Postbefordran	3 555	3 376
	Föreningsstämma/medlemsmöten	3 375	3 000
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	67 375	65 000
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 500	3 500
	Revisionsarvode, extern revisor	14 500	12 188
	Övriga administrationskostnader	800	1 600
	Advokat och juristkostnader	202 862	0
	Bankkostnader	46 419	4 052
	Övriga externa kostnader	4 535	0
	Föreningsavgifter	5 370	5 330
	Summa	357 043	103 248

I årets bankkostnader ingår kostnader för pantbrev för nya lånet med 43 015 kr

Not 8	Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
	Styrelsearvoden	52 240	48 300
	Sociala avgifter för arvoden	16 413	14 596
	Summa	68 653	62 896

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	505 975	505 975
	Utgående anskaffningsvärden	505 975	505 975
	Ingående avskrivningar	-505 975	-505 975
	Utgående avskrivningar	-505 975	-505 975
	Ingående anskaffningsvärde mark	253 000	253 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	253 000	253 000
	Redovisat värde	253 000	253 000

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

Taxeringsvärdet för byggnader och mark uppgår till 40 683 000 kr. Detta fördelas på byggnader med 19 883 000 kr och mark med 20 800 000 kr.

Lokalernas del av taxeringsvärdet uppgår till 83 000 kr och bostädernas del till 40 600 000 kr.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Utgående anskaffningsvärden	4 689 975	4 689 975
	Ingående avskrivningar	-1 928 757	-1 858 411
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-70 346	-70 346
	Utgående avskrivningar	-1 999 103	-1 928 757
	Redovisat värde	2 690 872	2 761 218

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Utgående anskaffningsvärden	5 487 726	5 487 726
	Ingående avskrivningar	-2 101 872	-1 997 603
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-104 269	-104 269
	Utgående avskrivningar	-2 206 141	-2 101 872
	Redovisat värde	3 281 585	3 385 854

Not 12	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	181 039	181 039
	Utgående anskaffningsvärden	181 039	181 039
	Ingående avskrivningar	-181 039	-181 039
	Utgående avskrivningar	-181 039	-181 039
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Fastighetslån	2024-06-30	2023-06-30
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 4,84 %	0	189 386
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,99 %	0	72 354
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-10-30, ränta 0,99 %	0	645 502
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-09-02, ränta 4,60 %	1 603 288	1 620 344
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-09-02, ränta 4,60 %	1 705 624	1 705 624
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-10-30, ränta 4,19 %	480 000	492 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-06-01, ränta 1,04 %	930 746	980 834
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-09-30, ränta 4,80 %	4 397 673	0
	Avgår kortfristig del (kommande års amortering)	0	-62 088
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-8 186 585	-4 233 210
	Summa	930 746	1 410 746

Med anledning av att föreningen innehar fyra lån om totalt 8 186 585 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 14	Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
	Fastighetsinteckningar	9 134 600	7 052 600

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny entreprenör har anlitats för fortsatt arbete med byte av spilledning samt dränering.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 29 / 10 - 2024



Mikaela Arnroth



Ida Ljung



Ellen Kloth



Tove Asplund

Min revisionsberättelse har lämnats 1 / 11 -2024

Borev revision AB



Tomas Ericson

auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krake Nr 1, org.nr 717600-3056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krake Nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krake Nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 1 november 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor