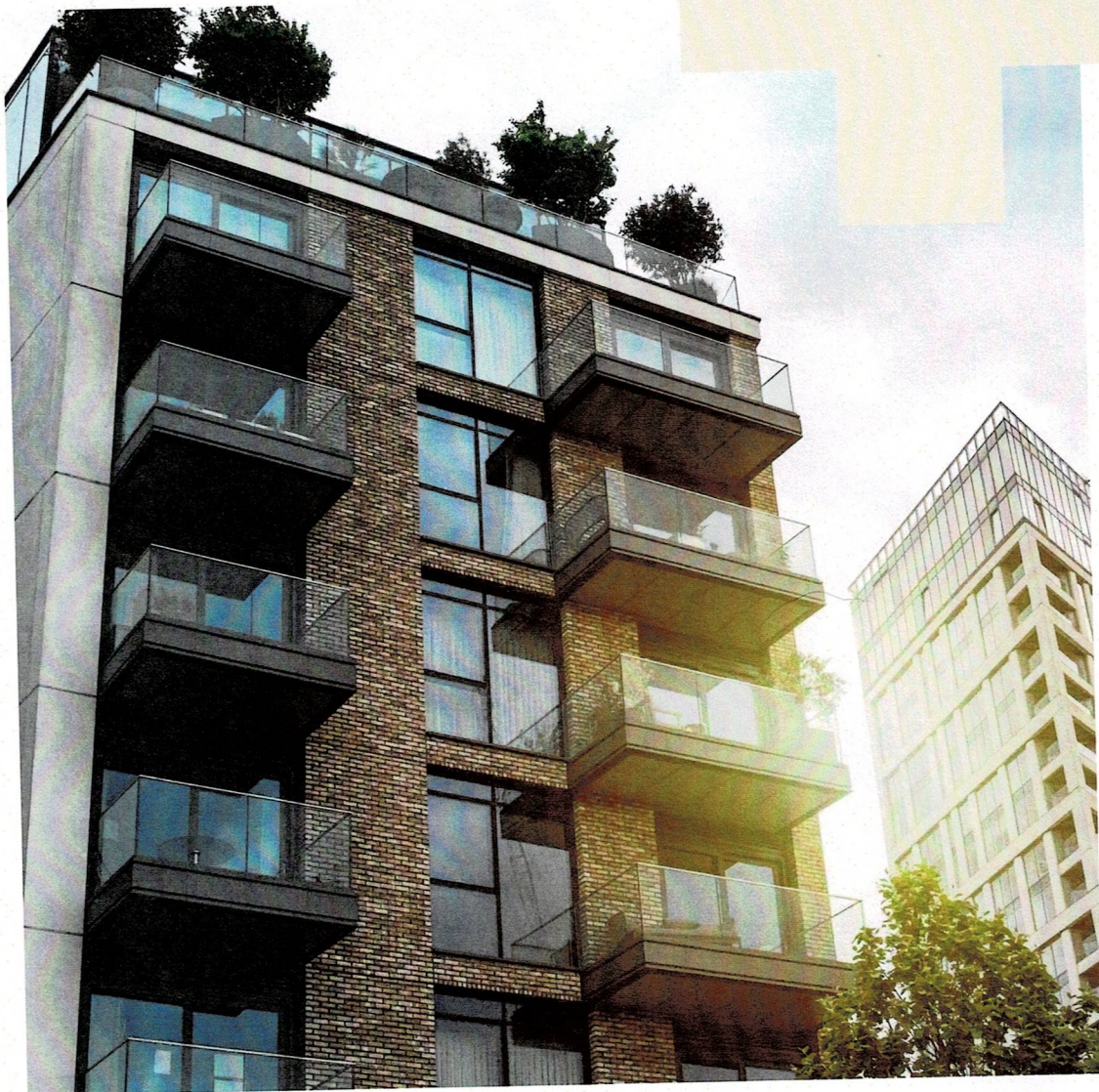


fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kraghandsken



r17q9XQmfil-S1Ecc77XMge

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kraghandsken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2005 fastigheten Kraghandsken 2 hus A-B-C-D i Stockholms kommun med adress Ellen Fries Gata 1, 3, 3A, 5, 5A, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och 23 i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om 2017 och gäller 10 år till den 30 juni 2027.

Stockholms Stadsmuseum klassificerade år 2009 föreningens hus som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Husen är därmed K-märkta med grön benämning. Detta innebär att alla yttre förändringar av husen kräver bygglov.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med 77 lägenheter varav 74 bostadsrättslägenheter. Den totala boarean är 6 080 kvm, varav 5 858 kvm bostadsrätt och 222 kvm hyresrätt, och lokalytan är 242 kvm, totalt 6 322 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 132 272 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 721 000 kr och markvärdet är 63 551 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2005.

Underhållsplan

Föreningen har en egen underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 744 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Johansson Carl Lundh Monika Juhlin Ingemar Jonsson Tor-Björn Jensen	Ordförande
Suppleanter	Joar Gran Maria Beradovic	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie extern	Beatrice Fejde
Ordinarie intern	Derja Seven

Valberedning

Sammankallande	Marie Sjöqvist Susanne Alwert
----------------	----------------------------------

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2024 och utförda underhållsarbeten

Ett flertal vattenskador inträffade under 2024, vissa av dem täcktes inte av vår försäkring, vilket påverkade årets resultat negativt med 445.432 kr.

Vart sjätte år måste det göras en OVK besiktning i alla lägenheter. I samband med besiktningen bestämde vi oss att också rengöra samtliga ventilationskanaler för att få så bra inomhusklimat som möjligt. Resultatet av besiktningen är nu godkänd.

Inför 2024 gällde återhållsamhet med investeringar och underhåll. Denna ambition har vi under verksamhetsåret lyckats hålla men nödvändiga underhållsarbeten har naturligtvis genomförts.

Ambitionen att amortera våra lån i den takt som vår överlikviditet tillåter har genomförts, i år med 1,8 MSEK.

Föreningens ekonomi

Verksamhetsåret 2024 blev det första året på femton år som föreningen visar ett negativt resultat. Resultatet för 2024 blev -273.970 kr, 456.131 kr sämre än föregående år.

Föreningens intäkter, främst årsavgifter från medlemmar och lokalhyror, är stabila och fluktuerar marginellt mellan åren.

Föreningens kostnader har nu stabiliserats på en nivå som är ungefär lika år från år. Sker betydande fluktuationer beror det på vådrets makter, då till exempel värme- och snöskottningskostnader kan påverkas, underhållsbehov av uthyrda lokaler och bostäder och utvecklingen på de finansiella marknaderna, dvs räntekostnaderna förändras.

Vad gäller föreningens stora kostnadsposter kan som exempel för vissa kostnadsposter konstateras att

Reparation och underhåll 417.151

Ökning med 284.499. Ökningen beror som sagts ovan på inträffade vattenskador i lägenheter med 281.957. Övrigt så varierar behovet av reparation och underhåll år från år.

Normal fluktuation.

Periodiskt underhåll 365.817

Ökning med 332.467. OVK besiktning samt vattenskador utifrån in i lägenhet står för 348.226 av den totala kostnaden. I övrigt är fluktuationen av normal karaktär.

Driftskostnader 2.300.220

Ökning med 26.717. El, fjärrvärme och vatten och avlopp är de stora kostnadsposterna som kan variera år från år. I år är avvikelsen 126.253 högre än föregående år främst beroende på prishöjningar på fjärrvärme och vatten och avlopp. En post som kan variera år från år pga olika väderleksförhållanden är snöröjning, i år har denna post minskat med 48.775.

En annan stor kostnadspost är tomträttsavgälden på 331.800 men denna är oförändrad jämfört med föregående år vilken den också kommer att vara i ytterligare fyra år.

I övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Administrationskostnader 227.402

Ökning med 48.756. Kostnader i samband med städdagar, årsstämma och styrelsemöten har ökat med 25.353. Högre ambitionsnivå samt fler deltagare kan härledas till detta. Externa tjänster har ökat med 9.763 beroende på kurs för styrelsen i HLR med hjärtstartare. Föreningen har en hjärtstartare i port 1. I övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Avskrivningar och nedskrivningar 1.463.627

Avskrivningarna har ökat med 2.525. Inga investeringar har gjorts under året, men eftersom våra anläggningstillgångar börjar skrivas av när på året investeringen görs så förklarar det ökningen.

Räntekostnader på fastighetslån 460.111

Minskning med 60.124. Förra årets amorteringar på 3,2 MSEK och årets amortering på 1,8 MSEK har medverkat till att årets räntekostnader har minskat.

Verksamhetsåret 2025

Styrelsen har lett föreningens arbete med två övergripande mål

- Att skapa en fortsatt trivsamt plats att bo på
- Att öka värdet på fastigheten å föreningens medlemmars vägnar.

Dessa två mål kommer fortsatt att vara våra mål under 2025.

I dagsläget finns inga planerade höjningar av årsavgiften.

Utvecklingen med en finansiell instabil verklighet och avsevärda höjningar av kommunala tjänster har emellertid inneburit en kraftig påfrestning på föreningens ekonomi.

I det fall Resultaträkningen inte längre kan balanseras och att föreningens Eget fria kapital eroderas måste intäktssidan förstärkas.

Vi har till viss del en överlikviditet vilket kommer att innebära, om möjlighet finns, att vi kommer att fortsätta att amortera på våra lån för att på så sätt minska våra räntekostnader.

I övrigt kommer vi återigen att ha återhållsamhet med materiella investeringar och med föreningens gemensamma kostnader.

Skulle det visa sig att en lokalkonvertering till lägenhet skulle vara ekonomiskt gynnsamt för föreningen så kommer detta att tas ställning till under första halvåret.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 108.

Antal nya medlemmar 8.

Antal utträdde medlemmar 8.

Antal medlemmar vid årets slut 108.

Två andrahandsuthyrningar har under året beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 204	5 038	4 992	4 968	4 959
Resultat efter finansiella poster	-274	182	286	531	869
Balansomslutning	101 086	103 308	105 885	106 760	103 603
Soliditet (%)	63,2	62,1	60,5	59,7	58,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	744	744	744	743
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 726	6 011	6 485	6 643	7 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 180	6 487	6 999	7 170	7 596
Sparande per kvm (kr/kvm)	247	265	284	296	352
Räntekänslighet (%)	8,3	8,7	9,4	9,6	10,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	206	195	186	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,7	86,5	87,3	87,7	87,8

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten + väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 841 261	12 103 995	32 920	2 033 741	182 160	64 194 077
Disposition av föregående års resultat				182 160	-182 160	0
Årets resultat					-273 970	-273 970
Belopp vid årets utgång	49 841 261	12 103 995	32 920	2 215 901	-273 970	63 920 107

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 215 901
årets förlust	-273 970
	1 941 931

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	85 000
i ny räkning överföres	1 856 931
	1 941 931

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	2	4 357 644	4 357 365
Hysesintäkter	3	642 921	629 912
Övriga rörelseintäkter	4	204 075	50 958
Summa nettoomsättning		5 204 640	5 038 235

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-417 151	-132 652
Periodiskt underhåll		-365 817	-33 350
Driftskostnader	5	-2 300 220	-2 273 503
Administrationskostnader	6	-227 402	-178 646
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-119 936	-146 428
Fastighetsskatt/avgift		-142 839	-135 185
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 573 365	-2 899 764

Avskrivning byggnad	8	-1 186 266	-1 186 266
Avskrivningar övrigt		-277 361	-274 836
Summa avskrivningar och nedskrivningar		-1 463 627	-1 461 102

Resultat före finansiella poster

167 648

677 369

Ränteintäkter		18 493	25 027
Räntekostnader		-460 111	-520 235
Summa kapitalnetto		-441 618	-495 208

Resultat efter finansiella poster

-273 970

182 161

Årets resultat

-273 970

182 161

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	99 254 964	100 602 907
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	720 040	772 599
Pågående nyanläggning		0	65 594
Summa materiella anläggningstillgångar		99 975 004	101 441 100

Summa anläggningstillgångar

99 975 004

101 441 100

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 550	7 388
Övriga fordringar		9 549	2 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	362 063	174 889
Avräkningskonto förvaltare		583 098	601 766
Summa kortfristiga fordringar		957 260	786 044

Kassa och bank

153 938

1 081 074

Summa omsättningstillgångar

1 111 198

1 867 118

SUMMA TILLGÅNGAR

101 086 202

103 308 218

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

61 945 256

61 945 256

Fond för yttre underhåll

32 920

32 920

Summa bundet eget kapital

61 978 176

61 978 176

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 215 901

2 033 741

Årets resultat

-273 970

182 161

Summa fritt eget kapital

1 941 931

2 215 902

Summa eget kapital

63 920 107

64 194 078

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

0

30 000 000

Skulder till övriga företag som det finns ett
ägarintresse i

0

13 868

Summa långfristiga skulder

0

30 013 868

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

36 200 000

8 000 000

Leverantörsskulder

253 759

308 980

Aktuella skatteskulder

14 194

7 363

Övriga skulder

7 378

1 947

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

690 764

781 982

Summa kortfristiga skulder

37 166 095

9 100 272

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 086 202

103 308 218

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-273 970

182 161

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 463 627

1 461 102

Betald skatt

6 767

2 905

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 196 424

1 646 168

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-9 030

9 030

Förändring av kortfristiga fordringar

-194 658

11 577

Förändring av leverantörsskulder

-55 221

95 028

Förändring av kortfristiga skulder

-85 789

128 057

Kassaflöde från den löpande verksamheten

851 726

1 889 860

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

2 469

-65 594

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 800 000

-3 000 000

Årets kassaflöde

-945 805

-1 175 734

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 682 840

2 858 574

Likvida medel vid årets slut

737 035

1 682 840

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter, vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter och avskrivningstider har identifierats:

Stomme och grund	100 år	Bostadsrättshavares ansvar	100 år
VVS/Stammar	67 år	Nya lägenheter 2017	100 år
Fasad	50 år	Kallvattenrör	67 år
Yttertak	50 år	Installation	20 år
Fönster	50 år	Inventarier	5 år
Entré	40 år	Balkonger	50 år
Pollare (parkering)	40 år		

Not 2 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 357 644	4 357 365
	4 357 644	4 357 365

I årsavgifterna ingår det vatten, värme samt kabel TV.

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter bostäder	265 034	252 025
Hyresintäkter garage och p-platser	251 592	251 592
Hyresintäkter lokaler	126 295	126 295
	642 921	629 912

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	8 513	9 146
Elavgifter	958	1 994
Betalningspåminnelse	181	300
Övriga intäkter	9 672	7 199
Elprisstöd	0	32 319
Försäkringsersättningar	184 751	0
	204 075	50 958

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49 556	48 356
Trädgårdsskötsel	0	36 824
Kostnader i samband med städdagar	9 710	19 276
Städkostnader	0	9 190
Brandskyddsarbete	13 239	5 937
Snöröjning/sandning	74 045	122 820
Serviceavtal	1 744	1 744
Radonmätning	2 115	0
Hiss besiktning	19 250	18 375
Övriga besiktningskostnader	2 875	0
El	194 222	196 879
Värme	970 264	886 611
Vatten och avlopp	261 563	216 306
Avfallshantering	173 939	161 789
Försäkringskostnader	125 403	119 195
Tomträttsavgäld	331 800	331 800

Kabel-tv	25 900	24 326
Förbrukningsinventarier	20 381	20 185
Förbrukningsmaterial	14 893	37 085
Övriga driftskostnader	9 321	16 805
	2 300 220	2 273 503

Not 6 Administrationskostnader

	2024	2023
Telefoni	7 491	11 904
Bredband, Hemsida	10 481	4 344
Porto	9 577	5 760
Föreningsrelaterade möten	38 115	12 762
Revisionsarvode	31 250	23 000
Ekonomisk förvaltning	99 249	94 493
Bankkostnader	5 069	3 674
Externa tjänster	15 316	5 553
Serviceavgift till branschorganisationer	0	7 190
Bolagsverket	800	0
Lämnade bidrag och gåvor	250	500
Övriga kostnader	2 614	9 466
Bostadsrätterna medlemsavgift	7 190	0
	227 402	178 646

Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala avgifter	18 336	19 828
Konsultarvode	21 600	46 600
	119 936	146 428

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 374 297	117 374 297
Omföring	63 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 437 422	117 374 297
Ingående avskrivningar	-16 771 390	-15 362 847
Årets avskrivningar	-1 411 068	-1 408 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 182 458	-16 771 390
Utgående redovisat värde	99 254 964	100 602 907
Taxeringsvärden byggnader	68 721 000	68 721 000
Taxeringsvärden mark*	63 551 000	63 551 000
	132 272 000	132 272 000
Taxeringsvärde bostäder	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 272 000	1 272 000
	132 272 000	132 272 000

*Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 186	26 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 186	26 186
Ingående avskrivningar	-26 186	-26 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 186	-26 186
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 624	900 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 624	900 624
Ingående avskrivningar	-128 025	-75 466
Årets avskrivningar	-52 559	-52 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 584	-128 025
Utgående redovisat värde	720 040	772 599

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	54 304	49 377
Tomträttsavgäld	82 950	82 950
Ekonomisk förvaltning	24 812	27 316
Serviceavgift till branschorganisation	7 190	7 190
Kabel-TV	6 575	6 475
Telenor	1 481	0
Fortnox Finans	0	1 581
Försäkringsintäkt	184 751	0
	362 063	174 889

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,280	2025-03-01	3 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,950	2025-12-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	2,550	2025-12-01	3 200 000	4 000 000
			36 200 000	38 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-36 200 000	-8 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 36 200 000 kr

Föreningen har amorterat 1 800 000 kr under året.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	36 673	40 648
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	21 600	21 600
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
Fastighetsel	18 843	19 668
Fjärrvärme	130 092	129 598
Avfall	21 263	17 046
Vatten och avlopp	42 984	36 258
Reparationer	0	1 188
Snöröjning	4 038	4 809
OVK	60 000	0
Övriga upplupna kostnader	595	918
Förutbetalda avgifter och hyror	251 676	407 249
	690 764	781 982

Brf Kraghandsken
Org.nr 769610-8310

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

Stockholm

Bo Johansson
Ordförande

Carl Lundh

Monika Juhlin

Ingemar Jonsson

Tor-Björn Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Derja Seven
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 14:17

SENT BY OWNER:

Beatrice Fejde · 27.05.2025 13:35

DOCUMENT ID:

S1Ecc77XMge

ENVELOPE ID:

r17q9XQmfl-S1Ecc77XMge

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Kraghandsken 240101-241231..pdf

20 pages

SHA-512:

33067b0c3280d0165cda5359f690a2d7166091be69b2b
32f91885b9de13bbef9f2c055a7ac8f857fe74e37fae4865
a534bb72613410188b5089168c4db08a125

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RUT MONIKA JUHLIN Monicajuhlin0@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:43 27.05.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/26) IP: 90.129.196.140
2. OLOF IVAR INGEMAR JONSSON ingo.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:50 27.05.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/21) IP: 83.185.47.93
3. TOR-BJÖRN GUSTAV JENSEN tobbe.annelie@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:51 27.05.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/10) IP: 85.226.161.70
4. CARL LUNDH callelundh60@proton.me	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:57 27.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/19) IP: 94.234.73.82
5. Bo Lennart Johansson bo.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:57 27.05.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/28) IP: 94.254.17.122
6. Bo Lennart Johansson bo.le.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 14:07 27.05.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/28) IP: 94.254.17.122
7. Derja Düriye Seven derja.seven@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 14:15 27.05.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/05) IP: 94.191.138.59
8. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 14:17 27.05.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 20.240.235.193

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kraghandsken

Org.nr 769610-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kraghandsken för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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.

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. 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 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 Kraghandsken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter .

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Derja Seven
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 14:18

SENT BY OWNER:

Beatrice Fejde • 27.05.2025 13:36

DOCUMENT ID:

rJQ3QQGGx

ENVELOPE ID:

r1G3mXQGxl-rJQ3QQGGx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kraghandsken 240101-241231.pdf

3 pages

SHA-512:

c4c88fab84b503213ad1954682a6dce7b72b7aea7d2de3
9e0556809e70cd45402dd17afda577c9e5f0dbd2ff2b5dd
d321dbf0ecb66f97ed0f74756f84eb2c009

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Derja Seven	Signed	27.05.2025 13:54	Email	IP: 94.191.138.59
derja.seven@gmail.com	Authenticated	27.05.2025 13:53	Low	IP: 94.191.138.59
Beatrice Fejde	Signed	27.05.2025 14:18	Email	IP: 20.240.235.193
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	27.05.2025 14:18	Low	IP: 20.240.235.193

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed