

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kräftan 8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnad består av 115 st. lägenheter, varav 114 som upplåts med bostadsrätt och 1 hyresrätt.

Föreningen har också lokaler till en yta av 731 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 8646 kvm.

Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök

70 st 3 rum och kök

11 st 5 rum och kök

4 st 7 rum och kök

AK

38

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dräneringsarbete 42D och asfaltering vid bäge valven har genomförts. Cykelförrådsdörrar 42D-G samt 2A-4C har bytts ut. Affärsfastighetens elsäkerhet har besiktigats och förbättrats. Försäljning av expeditionslokalen 42D som byggts om till bostad under året. Utökningen av lägenhetsbeståndet i föreningen med en trerummare har inneburit att nya andelstal beslutats på stämman 2020-04-21 och avgiftssänkning för samtliga infördes fr.o.m. 1/7-2020. Fastighetens ventilationssystem har byggts om till mekanisk frånluft för att förbättra inomhusmiljön. Ny radonmätning har pågått under senåret och resultatet förväntas komma under första kvartalet 2021. Det har skapats 3 p-platser som utrustats med laddningsboxar för elbilsladdning som medlemmar kan hyra. Belysningen i miljöhuset har moderniserats och effektiviserats.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 förblir oförändrade.

Årsavgift 2020: 679,10 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 193 406kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2021 visar ett resultat på 153 439 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 300 000 kr samt planerat lyft om 800 000 kr.

AK



Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-23.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21. I stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 168 (166) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 113

Samägare 55

Tillkommande medlemmar har varit 21st och antalet avgående medlemmar har varit 19 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

Sami Paasonen	Ledamot	Ordförande
Göran Dahl	Ledamot	
Lasse Mäntylä	Ledamot	
Jens Annmark	Ledamot	
Åse Brolin	Ledamot	
Sebastian Blom	Suppleant	
Jessica Velkovski	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Dahl, Lasse Mäntylä, Jens Annmark samt suppleanterna Sebastian Blom och Jessica Velkovski.
- Styrelsen har under året hållit 15st sammanträden.
- Firmatecknare har varit, styrelsen, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 94 600kr samt 20% av Pbb vardera till revisor och valberedning (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens expeditionsöppet samt via mail genom hemsida.

AK



Revisorer

Revisor har varit Erik Heneskog som ordinarie och Roland Bagnå som revisorssuppleant valda av föreningen samt revisor Arthur Kozak som ordinarie och Malin Johannesson som revisorssuppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Pia Ahlström

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 194 886	7 179 703	7 159 260	6 964 225	6 871 764
Resultat efter finansiella poster	-1 281 028	1 579 545	1 731 846	-2 263 193	422 596
Kassalikviditet	569,00	509,00	370,00	208,00	300,00
Soliditet	52	52	52	51	52
Fond för yttre underhåll	2 574 299	1 300 000	0	1 060 000	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	679	683	683	683	677
Lån per kvm bostadsyta	8 670	8 672	8 695	8 745	8 783
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,69	1,50	1,30	1,30	2,30
Fastighetens belåningsgrad	48	48	69	70	70
Taxeringsvärde (tkr)	155 050	155 050	108 393	108 393	108 393

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgift	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 303 997	9 223 841	1 300 000	-9 076 843	1 579 545	83 330 540
Ökning av insatskapital	650 000					650 000
Reservering till yttre fond			1 300 000	-1 300 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-25 701	25 701		0
Disp av föreg års resultat:				1 579 545	-1 579 545	0
Årets resultat					-1 281 028	-1 281 028
Belopp vid årets utgång	80 953 997	9 223 841	2 574 299	-8 771 597	-1 281 028	82 699 512

AK



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 771 597
årets förlust	-1 281 028
	-10 052 625

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 594 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 350 533
i ny räkning överföres	-9 296 092
	-10 052 625

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

AK



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 194 886	7 179 703
Övriga rörelseintäkter		42 768	26 596
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3	7 237 654	7 206 299
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 350 533	-25 701
Driftskostnader	4	-3 634 884	-3 019 130
Personalkostnader	5	-182 667	-177 967
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 320 354	-1 314 206
Summa rörelsekostnader		-7 488 438	-4 537 004
Resultat före finansiella poster		-250 784	2 669 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 985	14 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 229	-1 104 386
Resultat efter finansiella poster		-1 281 028	1 579 545
Resultat före skatt		-1 281 028	1 579 545
Årets resultat		-1 281 028	1 579 545

AK



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	149 845 319	151 076 342
Inventarier och maskiner	8	319 570	347 439
Summa materiella anläggningstillgångar		150 164 889	151 423 781

Summa anläggningstillgångar

150 164 889

151 423 781

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	6 232	6 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 268	123 781
Summa kortfristiga fordringar		128 500	130 013

Kassa och bank

Kassa och bank		8 583 245	8 441 313
Summa kassa och bank		8 583 245	8 441 313
Summa omsättningstillgångar		8 711 745	8 571 326

SUMMA TILLGÅNGAR

158 876 634

159 995 107

AK

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

90 177 838

89 527 838

Fond för yttre underhåll

2 574 299

1 300 000

Summa bundet eget kapital

92 752 137

90 827 838

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 771 597

-9 076 843

Årets resultat

-1 281 028

1 579 545

Summa fritt eget kapital

-10 052 625

-7 497 298

Summa eget kapital

82 699 512

83 330 540

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 11

21 660 000

74 981 803

Summa långfristiga skulder

21 660 000

74 981 803

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 11

-53 300 873

-293 337

Leverantörsskulder

235 314

239 399

Skatteskulder

28 622

20 157

Övriga skulder

12

74 981

84 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

877 332

1 045 741

Summa kortfristiga skulder

54 517 122

1 682 764

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

158 876 634

159 995 107





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Kräftans årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet på byggnad och skrivs av över tid, måste numera kostnadsföras direkt och har därmed påverkat resultaträkningen.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad	30 år
Markanläggning	10 år
Installationer	10 år
Inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde för fastigheten som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

AK

DS

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 871 712	5 907 036
Hysesintäkter bostäder	74 784	74 784
Hysesintäkter lokaler	454 208	446 913
Hysesintäkter garage och p-platser	481 735	420 178
Övriga intäkter	314 140	330 793
	7 196 579	7 179 704

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantavgifter	30 475	16 269
Återbäring Länsförsäkringar	12 293	10 327
	42 768	26 596

AK

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	685 362	145 543
Fastighetsskatt/avgift	193 406	187 478
Uppvärmning, fastighet	949 362	986 342
-El	106 209	76 606
-Vatten	372 919	282 194
-Sophämtning	174 142	181 040
Fastighetsskötsel	315 870	353 160
Fastighetsförsäkring	124 012	112 395
Kabel TV	278 934	300 370
Övriga fastighetskostnader	57 595	123 441
Underhållsplan	19 264	18 685
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	215 947	212 159
Bankkostnader	6 218	6 255
Övrigt	45 312	33 462
	3 544 552	3 019 130

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvoden	103 409	110 731
Löner och övrig ersättning	42 127	35 750
Sociala avgifter	37 131	31 486
Totala arvoden, andra ersättningar och soc avg	182 667	177 967

AK

8

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	119 689 899	119 689 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 689 899	119 689 899
Ingående avskrivningar	-9 605 715	-8 374 692
Årets avskrivningar	-1 231 023	-1 231 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 836 738	-9 605 715
Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 992 108	40 992 108
Totalt bokfört värde byggnader och mark	149 845 269	151 076 292
Taxeringsvärden byggnader	83 313 000	83 313 000
Taxeringsvärden mark	71 737 000	71 737 000
	155 050 000	155 050 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 18242079	2,43	2027-05-20	21 660 000	21 700 000
SBAB 18242508	0,42	2021-04-06	21 665 150	21 764 390
SBAB 18242524	0,39	2021-09-14	9 158 282	9 213 581
SBAB 20875275	0,39	2021-06-07	10 041 092	10 090 108
SBAB 21126179	0,38	2021-06-08	2 471 260	2 489 831
SBAB 21813656	0,39	2021-08-26	5 053 220	5 081 866
SBAB 26296129	0,43	2021-04-01	4 911 869	4 935 364
			74 960 873	75 275 140

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 53 340 873 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 389 538 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

AK

2

Not 8 maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	872 812	872 812
Inköp, laddstolpar	61 462	.
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	934 274	872 812
Ingående avskrivningar	-525 373	-442 190
Årets avskrivningar	-93 559	-83 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-618 932	-525 373
Utgående redovisat värde	315 342	347 439

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skatter och avgifter	6 232	6 232
	6 232	6 232

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	53 793	48 703
Comhem	68 474	75 078
	122 267	123 781

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	80 219 000	80 219 000
	80 219 000	80 219 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Utgående moms	14 334	23 981
Personalens källskatt samt sociala avgifter	60 647	60 149
	74 981	84 130

AK

B

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	589 037	565 959
Upplupen räntekostnad	64 623	86 497
Arvode revision	12 970	13 500
Fjärrvärme	147 749	129 600
El	9 551	8 139
Renhållning		48 654
Vatten	53 402	35 953
Övriga kostnader		157 440
	877 332	1 045 742

Mölnadal 2021-04 - 06



Sami Paasonen



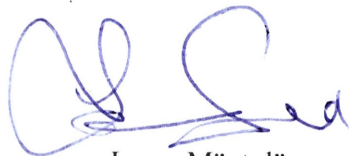
Jens Annmark



Göran Dahl



Åse Brolin



Lasse Mäntylä

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 - 06



BoRevision AB

Arthur Kozak
Av föreningen vald revisor



Eric Henskog
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kräftan 8, org.nr. 769615-6004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kräftan 8 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kräftan 8 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Göteborg den 6 / 4 2021



Arthur Kozak
BoRevision AB



Eric Heneskog
Förtroendevald revisor

