

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8
Org nr 769615-6004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

AK



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 114 st. lägenheter, varav 113 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

69 st 3 rum och kök

11 st 5 rum och kök

4 st 7 rum och kök

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.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har köpt in tre picknick-grupper till gården. Miljöhuset har målats om. Brandvarnare har satts upp i samtliga källargångar och skyddsrum. Frukt & Grönt har bytt ägare. Radonmätning i fastigheten har slutförts. Då några lägenheter visade på för hög halt av radon så kommer åtgärder vidtas under kommande år. Köpare till lokalerna på 42C och 42D är framtaget och försäljningen kommer att slutföras när byggnadsnämnden slutgodkänt insänd bygglovsansökan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2019 förblir oförändrade.
Årsavgift 2018: 683,40 kr per kvm

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 176 348kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2019 visar ett resultat på 101 635 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 300 000 kr samt planerat lyft om 500 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-29.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. I stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 (170) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	113
Samägare	54

Tillkommande medlemmar har varit 13 st och antalet avgående medlemmar har varit 16 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 455 kr.

AK

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 2018-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

Sami Paasonen	Ledamot	Ordförande
Göran Dahl	Ledamot	
Lars Pettersson	Ledamot	
Henrik Wallenius	Ledamot	Avgått under året.
Jens Anmark	Ledamot	
Åse Brolin	Suppleant	
Lasse Mäntylä	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Dahl, Henrik Walleniu, Jens Anmark samt suppleanterna Åse Brolin och Lasse Mäntylä.
- Styrelsen har under året hållit 14 st sammanträden.
- Firmateknare har varit, styrelsen, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 91 000kr 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.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Pia Ahlström och Cecilia Isacson-Schiller.

PK

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	7 159 260	6 964 225	6 871 764	6 790 040
Resultat efter finansiella poster	kr	1 731 846	-2 263 319	422 596	-3 168 795
Kassalikviditet	%	370	208	300	235
Soliditet	%	51,6	50,9	51,5	48,9
Fond för yttre underhåll	kr	0	1 060 000	0	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	683,4	682,7	677,3	666,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 695	8 745	8 783	9 259
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,3	2,3	2,7
Fastighetens belåningsgrad	%	69,4	69,8	70,1	81,3
Taxeringsvärde	tkr	108 393	108 393	108 393	98 439

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppl. avg.</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	80 303 997	9 223 841	1 060 000	-8 305 370	-2 263 319
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavgifter					
Reservering till yttre fond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 360 000	2 360 000	
Balansering av föregående års resultat				-2 263 319	2 263 319
Årets resultat					1 731 846
Eget kapital 2018-12-31	80 303 997	9 223 841	0	-9 508 689	1 731 846

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	1 731 846
Balanserat resultat	-9 508 689

Återstår för föreningsstämmans att behandla:	<u>-7 776 843</u>
--	-------------------

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 300 000
I ny räkning överföres	-9 076 843

	<u>-7 776 843</u>
--	-------------------

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

AK



Resultaträkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 159 260	6 964 225
Övriga intäkter	3	38 860	60 524
Summa rörelseintäkter		<u>7 198 120</u>	<u>7 024 749</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		0	-3 869 237
Driftskostnader	4	-2 979 207	-2 987 245
Personalkostnader och arvoden	5	-190 141	-164 992
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 314 206	-1 314 206
Summa rörelsekostnader		<u>-4 483 554</u>	<u>-8 335 680</u>
Resultat före finansiella poster		2 714 566	-1 310 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 387	5 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 107	-958 141
Summa finansiella poster		<u>-982 720</u>	<u>-952 388</u>
Resultat efter finansiella poster		1 731 846	-2 263 319
Årets resultat		<u>1 731 846</u>	<u>-2 263 319</u>

RK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	152 307 365	153 538 388
Maskiner och inventarier	7	430 622	513 805
		<hr/>	<hr/>
		152 737 987	154 052 193
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		152 737 987	154 052 193
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	16 072
Övriga kortfristiga fordringar	8	6 232	5 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 319	116 754
		<hr/>	<hr/>
		125 551	138 536
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		5 615 944	2 894 070
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		5 741 495	3 032 606
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		158 479 482	157 084 799

AK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		89 527 838	89 527 838
Fond för yttre underhåll		0	1 060 000
		<hr/>	<hr/>
		89 527 838	90 587 838
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-9 508 689	-8 305 370
Årets resultat		1 731 846	-2 263 319
		<hr/>	<hr/>
		-7 776 843	-10 568 689
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		81 750 995	80 019 149
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	75 175 167	75 605 318
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	393 310	237 161
Leverantörskulder		179 401	199 443
Skatteskulder		14 186	13 977
Övriga kortfristiga skulder	12	44 728	41 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	921 695	968 077
		<hr/>	<hr/>
		1 553 320	1 460 332
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		158 479 482	157 084 799

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	5 908 647	5 902 774
Hysesintäkter bostäder	75 066	74 784
Hysesintäkter lokaler	435 918	432 693
Hysesintäkter garage och p-platser	415 999	382 423
Övriga intäkter	323 630	171 551
Summa	<u>7 159 260</u>	<u>6 964 225</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Överlåtelse- och pantavgifter	27 932	21 280
Vidarefakturerade kostnader	-3 938	14 781
Återbäring Länsförsäkringar 2016/2017	14 866	24 463
	<u>38 860</u>	<u>60 524</u>

AK

Not 4 Drift

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reparationer	48 585	372 918
Fastighetsskatt/avgift	176 348	173 840
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-Uppvärmning, fastighet	1 023 408	964 970
-El	77 553	87 269
-Vatten	406 399	308 417
-Sophämtning	164 531	168 965
Fastighetsskötsel	344 308	290 980
Fastighetsförsäkring	102 975	99 105
Kabel TV	300 982	191 152
Övriga fastighetskostnader	47 556	42 228
Tekniskt förvaltning inkl underhållsplan	17 959	12 726
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	203 863	204 156
Studier och fritidsverksamhet	625	18 139
Bankkostnader	5 896	5 174
Övrigt	58 219	47 208
Summa	<u>2 979 207</u>	<u>2 987 245</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	109 391	107 320
Löner och övrig ersättning	44 750	28 117
Sociala avgifter	36 000	29 555
Summa	<u>190 141</u>	<u>164 992</u>

Föreningen har timanställd personal som tas in vid behov

AK

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Byggnadens ingående anskaffningsvärde	119 689 899	119 689 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	119 689 899	119 689 899
Ingående avskrivningar	-7 143 619	-5 912 596
Årets avskrivningar	-1 231 023	-1 231 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 374 642	-7 143 619
Utgående planenligt restvärde byggnader	111 315 257	112 546 280
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
Totalt bokfört värde byggnader och mark	<u>152 307 365</u>	<u>153 538 388</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 786 000	64 786 000
Mark	43 607 000	43 607 000
	<u>108 393 000</u>	<u>108 393 000</u>

RK

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	872 812	872 812
Årets anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>872 812</u>	<u>872 812</u>
Ingående avskrivningar	-359 007	-275 824
Årets avskrivningar	-83 183	-83 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-442 190</u>	<u>-359 007</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>430 622</u>	<u>513 805</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	6 232	5 710
Summa	<u>6 232</u>	<u>5 710</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Com Hem	75 107	75 675
Fastighetsförsäkring	44 212	41 079
	<u>119 319</u>	<u>116 754</u>

AK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Skuldbelopp kr</u>	<u>Räntesats %</u>	<u>Räntebindning</u>
SBAB	21 740 000	2,43	2027-05-20
SBAB	21 856 064	0,74	2019-04-03
SBAB	9 264 661	0,99	2019-09-13
SBAB	10 135 383	0,87	2019-06-05
SBAB	2 506 980	0,90	2019-06-07
SBAB	5 108 325	0,79	2019-09-26
SBAB	<u>4 957 064</u>	0,74	2019-10-02
Summa	75 568 477		

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 293 310 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 74 101 927 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut. <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	80 219 000	80 219 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Utgående moms	22 371	21 639
Personalens källskatt samt sociala avgifter	22 357	20 035
Summa	<u>44 728</u>	<u>41 674</u>

AK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	536 902	561 858
Upplupen räntekostnad	79 004	76 699
Arvode revision	13 000	13 000
Fjärrvärme	147 479	129 600
El	7 454	8 076
Renhållning	46 021	44 747
Vatten	91 835	82 203
Upplupna kostnader snöröjning	0	18 390
Reparationer	0	33 503
	<u>921 695</u>	<u>968 076</u>

Möln dal 2019-03-01



Sami Paasonen



Göran Dahl



Lars Pettersson



Jens Annmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-01.



Arthur Kozak
BoRevision AB



Erik Henskog
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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 beslut har fattats om 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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. 



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 Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2018 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 revisorssed 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:

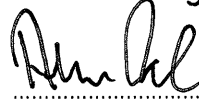
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Möndal den 1 / 3 2019



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Erik Heneskog
Av föreningen vald revisor

