

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8
Org nr 769615-6004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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.

PK



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. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenläcka på huvudmatarledning till fastigheten samt följskador har reparerats. Föreningen har beslutat om stadgeändringar som fastställts på årsmötet 2019-05-07.

Flora Grön har bytt ägare och verksamheten har bytt namn till Florist Fantasi.

OVK har utförts på affärsfastigheten och intyg om godkännande uppsatt i lokalerna.

Målning av Frukt & Grönt samt Rucolas fasad har utförts. Föreningsexpedition har flyttat från 42D till 42C under hösten. Systematiskt brandskyddsarbete med bl.a. regelbundna kontroller för att minska risker har implementerats. Gårdsbelysningen har moderniserats och effektiviserats.

ComHem-avtalet har omförhandlats och förlängts.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2019 förblir oförändrade.

Årsavgift 2019: 683,20 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 187 478kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2020 visar ett resultat på 189 221 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 300 000 kr samt planerat lyft om 2 000 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 166 (167) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 113

Samägare 53

Tillkommande medlemmar har varit 11 st och antalet avgående medlemmar har varit 12 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

PK

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 2019-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

Sami Paasonen	Ledamot	Ordförande
Göran Dahl	Ledamot	
Lars Pettersson	Ledamot	
Lasse Mäntylä	Ledamot	
Jens Anmark	Ledamot	
Åse Brolin	Suppleant	
Sebastian Blom	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sami Paasonen samt suppleanterna Åse Brolin och Sebastian Blom.
- Styrelsen har under året hållit 15 st sammanträden.
- Firmateknare har varit, styrelsen, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 93 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 Henskog 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. 



FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	7 179 703	7 159 260	6 964 225	6 871 764
Resultat efter finansiella poster	kr	1 579 545	1 731 846	-2 263 319	422 596
Kassalikviditet	%	509	370	208	300
Soliditet	%	52,1	51,6	50,9	51,5
Fond för yttre underhåll	kr	1 300 000	0	1 060 000	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	683,2	683,4	682,7	677,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 672	8 695	8 745	8 783
Genomsnittlig skuldränta	%	1,5	1,3	1,3	2,3
Fastighetens belåningsgrad	%	48,4	69,4	69,8	70,1
Taxeringsvärde	tkr	155 050	108 393	108 393	108 393

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 2018-12-31	80 303 997	9 223 841	0	-9 508 689	1 731 846
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavgifter					
Reservering till yttre fond, 2018 enl beslut på stämma			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av yttre fond 2018 enl beslut på stämma			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 731 846	-1 731 846
Årets resultat					1 579 545
Eget kapital 2019-12-31	80 303 997	9 223 841	1 300 000	-9 076 843	1 579 545

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	1 579 545
Balanserat resultat	-9 076 843

Återstår för föreningsstämmans att behandla:	<u>-7 497 298</u>
--	-------------------

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-25 701
I ny räkning överföres	-8 771 597
	<u>-7 497 298</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

PK

Resultaträkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 179 703	7 159 260
Övriga intäkter	3	26 596	38 860
Summa rörelseintäkter		<u>7 206 299</u>	<u>7 198 120</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-25 701	0
Driftskostnader	4	-3 019 130	-2 979 207
Personalkostnader och arvoden	5	-177 967	-190 141
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 314 206	-1 314 206
Summa rörelsekostnader		<u>-4 537 004</u>	<u>-4 483 554</u>
Resultat före finansiella poster		2 669 295	2 714 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 636	4 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 386	-987 107
Summa finansiella poster		<u>-1 089 750</u>	<u>-982 720</u>
Resultat efter finansiella poster		1 579 545	1 731 846
Årets vinst		<u>1 579 545</u>	<u>1 731 846</u>

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	151 076 342	152 307 365
Maskiner och inventarier	7	347 439	430 622
		<hr/>	<hr/>
		151 423 781	152 737 987
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		151 423 781	152 737 987
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	6 232	6 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 781	119 319
		<hr/>	<hr/>
		130 013	125 551
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		8 441 313	5 615 944
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		8 571 326	5 741 495
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		159 995 107	158 479 482

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		89 527 838	89 527 838
Fond för yttre underhåll		1 300 000	0
		<u>90 827 838</u>	<u>89 527 838</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-9 076 843	-9 508 689
Årets vinst		1 579 545	1 731 846
		<u>-7 497 298</u>	<u>-7 776 843</u>
Summa eget kapital		<u>83 330 540</u>	<u>81 750 995</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	<u>74 981 803</u>	<u>75 175 167</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	293 337	393 310
Leverantörsskulder		239 399	179 401
Skatteskulder		20 157	14 186
Övriga kortfristiga skulder	12	84 130	44 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 045 741	921 695
		<u>1 682 764</u>	<u>1 553 320</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>159 995 107</u>	<u>158 479 482</u>

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.

HK

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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	5 907 036	5 908 647
Hysesintäkter bostäder	74 784	75 066
Hysesintäkter lokaler	446 913	435 918
Hysesintäkter garage och p-platser	420 178	415 999
Övriga intäkter	330 792	323 630
Summa	<u>7 179 703</u>	<u>7 159 260</u>

Not 3 Övriga intäkter


	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Överlåtelse- och pantavgifter	16 269	27 932
Vidarefakturerade kostnader	0	-3 938
Återbäring Länsförsäkringar	10 327	14 866
	<u>26 596</u>	<u>38 860</u>

Not 4 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparationer	145 543	48 585
Fastighetsskatt/avgift	187 478	176 348
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-Uppvärmning, fastighet	986 342	1 023 408
-El	76 606	77 553
-Vatten	282 194	406 399
-Sophämtning	181 040	164 531
Fastighetsskötsel	353 160	344 308
Fastighetsförsäkring	112 395	102 975
Kabel TV	300 370	300 982
Övriga fastighetskostnader	123 441	47 556
Tekniskt förvaltning inkl underhållsplan	18 685	17 959
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	212 159	203 863
Studier och fritidsverksamhet	0	625
Bankkostnader	6 255	5 896
Övrigt	33 462	58 219
Summa	<u>3 019 130</u>	<u>2 979 207</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	110 731	109 391
Löner och övrig ersättning	35 750	44 750
Sociala avgifter	31 486	36 000
Summa	<u>177 967</u>	<u>190 141</u>

Föreningen har timanställd personal som tas in vid behov 



Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Byggnadens ingående anskaffningsvärde	119 689 899	119 689 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	119 689 899	119 689 899
Ingående avskrivningar	-8 374 642	-7 143 619
Årets avskrivningar	-1 231 023	-1 231 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 605 665	-8 374 642
Utgående planenligt restvärde byggnader	110 084 234	111 315 257
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
Totalt bokfört värde byggnader och mark	151 076 342	152 307 365
Taxeringsvärde		
Byggnader	83 313 000	64 786 000
Mark	71 737 000	43 607 000
	<u>155 050 000</u>	<u>108 393 000</u>

✍

✍

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	872 812	872 812
Årets anskaffningsvärde	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 812	872 812
	<hr/>	<hr/>
Ingående avskrivningar	-442 190	-359 007
Årets avskrivningar	-83 183	-83 183
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 373	-442 190
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>347 439</u>	<u>430 622</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	6 232	6 232
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>6 232</u>	<u>6 232</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Com Hem	75 078	75 107
Fastighetsförsäkring	48 703	44 212
	<hr/>	<hr/>
	<u>123 781</u>	<u>119 319</u>

PK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Skuldbelopp kr</u>	<u>Räntesats %</u>	<u>Räntebindning</u>
SBAB 18242079	21 700 000	2,43	2027-05-20
SBAB 18242508	21 764 390	0,94	2020-04-03
SBAB 18242524	9 213 581	1,06	2020-09-14
SBAB 20875275	10 090 108	1,11	2020-06-05
SBAB 21126179	2 489 831	1,11	2020-06-08
SBAB 21813656	5 081 866	1,11	2020-08-26
SBAB 26296129	4 935 364	0,94	2020-10-02
Summa	75 275 140		

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 293 337 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 73 808 455kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Utgående moms	23 981	22 371
Personalens källskatt samt sociala avgifter	60 149	22 357
Summa	<u>84 130</u>	<u>44 728</u>

AK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	565 959	536 902
Upplupen räntekostnad	86 497	79 004
Arvode revision	13 500	13 000
Fjärrvärme	129 600	147 479
El	8 139	7 454
Renhållning	48 654	46 021
Vatten	35 953	91 835
Övriga kostnader	157 440	0
	<u>1 045 742</u>	<u>921 695</u>

Möln dal 2020-02-23

Sami Paasonen



Göran Dahl



Jens Anmark



Lasse Mäntylä



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-24.



Arthur Kozak
BoRevision AB



Erik 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 2019.

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 2019 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. Revisorerans 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 revisorssed 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AK

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.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

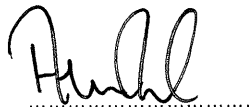
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid


kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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 24/2 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB



Erik Henskog
Förtroendevald revisor

