

Årsredovisning

2019

Brf Krysshammaren

Org nr 769609-1953

Styrelsen för Brf Krysshammaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2 503 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18.

Föreningens fastighet, Grönfinken 1 bebyggdes 1966 och är belägen i Solna kommun.
Föreningen förvärvade fastigheten 2005-09-16. På fastigheten finns 2 st bostadshus i åtta våningar ovan mark samt en byggnad med lokaler om två våningar belägen mellan bostadshusen. Antalet lägenheter är 216 varav 12 är hyresrätter. Det finns 14 lokaler och alla är hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning:

24 st	1 rum och kök
57 st	2 rum och kök
107 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök
14 st	6 rum och kök

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt gemensam bostadsrätts tilläggförsäkring.

Styrelse har under perioden 1 januari 2019 till ordinarie stämma 11 juni 2019 bestått av:

Ordinarie	Mecki Bresciani	Ordförande
	Magid Tayebi	Vice ordförande
	Linda Wester	
	Tanis Bestland Malminen	
	Nils Berglund	
	Charlotte Lindeborg	avgick på grund av flytt

Från ordinarie stämma 11 juni 2019 har styrelsen bestått av:

Ordinarie	Mecki Bresciani	Ordförande
	Magid Tayebi	Vice ordförande
	Tanis Bestland Malminen	
	Ali Hassan	
	Niclas Falkenbert	

Suppleant Robert Skogsberg

Revisor

Ordinarie	Patrik Zettergren	Revisionsbyrån Fyrtornet
-----------	-------------------	--------------------------

Suppleant	Magnus Wennlöf	Revisionsbyrån Fyrtornet
-----------	----------------	--------------------------

Valberedning

Mats Danielsson

Per Linder

Styrelsen har under året haft 20 (23) protokollförda sammanträden, samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i fastighetsägarföreningen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har utförts av MH Drift o Fastighetsservice AB.

Fastighetsstädning har utförts av Adena Clean AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Löpande besiktning av fastigheten utförs av fastighetsskötare/förvaltare.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning har skett 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 962 028 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 122 794 kronor, vilket har belastat resultatet.

Underhållet under 2019 har bland annat bestått av:

- * Kvarvarande åtgärder för godkänt OVK-protokoll.
- * Första radonmätning i 75 lgh och 5 lokaler och efterkommande utredning för utbredningen av radon i husen.
- * Thermofotografering av radiatorer och stam samt åtgärder på X32.
- * Åtgärdat brandskadad lägenhet.
- * Byte av 65 st nödljusbelysningar i trapphus och källargångar.
- * Byte av 21 branddörrar som släppte igenom och inte slöt tätt och inte gick att justera.
- * Byte av 5 st stigarledningsluckor som var saboterade så att brandmännen inte kunde öppna dem.
- * Rengöring, byte av kalkfilter och service av värmeväxlarna i undercentralen samt tagit vattenprover.
- * Byte av porttelefonisystem.
- * Tagit fram och registrerat en ny Energideklaration för husen.
- * Byte av värmetrapphusfläkt i port 30 samt installation av hjälpfläktar i vissa portar.
- * Byten av flera tvättmaskiner som gått sönder.
- * Upprättat en uppdaterad underhållsplan (med hjälp av Projektledarhuset).
- * Återställt alla skyddsrum som inte var godkända till godkänd.
- * Målning av samtliga utemöbler, bänk och blomlådor och gårdshus.
- * Våtrumsinventering i alla lägenheter (med hjälp av Projektledarhuset).
- * Monterat städuttag i alla nedre entréer.
- * Storstädning i trapphus och källare.

Hyreslokaler

Föreningen har ett flertal hyreslokaler. Under 2019 har ett antal förändringar skett:

- * Farm2Home AB flyttade in i lokalen vid X32 i augusti 2019.
- * Mek & Däck i Huvudsta AB, som har varit verksam i lokalen vid X34 ett antal år och blev uppsagd i början av 2018, vägrade att lämna lokalen den 31 augusti 2019 som avtalat. Föreningens advokat sköter ärendet och vi väntar på ett datum i tingsrätten. Under tiden fortsätter Mek & Däck att betala in en summa varje månad som motsvarar den tidigare hyran. Enligt vår advokat ska dessa inbetalningar uppfattas och behandlas som skadestånd istället för hyra.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 21 (26) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 308 medlemmar, avgående 29 och tillkommande 28, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 307 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2019-12-31 uppgår till 567 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	13 035	12 561	12 013	12 577
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 031	-703	-2 657	-2 193
Soliditet (%)	55,1	55,3	54,5	54,5
Kassalikviditet (%)	133,1	240,1	417,3	318,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	853	853	853	779
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 409	2 556	4 398	4 984
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	567	567	567	567
Lån kronor per kvm yta	6 208	6 255	6 488	6 488

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 003 883	22 340 001	2 555 588	-11 993 873	-702 701
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			853 000	-853 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-702 701	702 701
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-2 030 863
Belopp vid årets utgång	157 003 883	22 340 001	3 408 588	-13 549 574	-2 030 863

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 549 574
årets förlust	-2 030 863
	-15 580 437

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	853 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-16 433 437
	-15 580 437

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 035 477	12 561 245
Övriga rörelseintäkter		610 099	27 256
Summa rörelseintäkter		13 645 576	12 588 501
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 919 730	-8 242 996
Övriga externa kostnader	5	-522 049	-827 208
Personalkostnader	6	-242 604	-255 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 559	-1 481 559
Summa rörelsekostnader		-13 165 943	-10 807 359
Rörelseresultat		479 633	1 781 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 510	7 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 512 006	-2 491 102
Summa finansiella poster		-2 510 496	-2 483 843
Resultat efter finansiella poster		-2 030 863	-702 701
Resultat före skatt		-2 030 863	-702 701
Årets resultat		-2 030 863	-702 701

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	297 934 986	299 416 545
Summa materiella anläggningstillgångar		297 934 986	299 416 545
Summa anläggningstillgångar		297 934 986	299 416 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		51 765	28 983
Övriga fordringar	8	946 984	2 107 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	642 906	810 849
Summa kortfristiga fordringar		1 641 655	2 947 092
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 695 696	3 695 696
Summa kassa och bank		3 695 696	3 695 696
Summa omsättningstillgångar		5 337 351	6 642 788
SUMMA TILLGÅNGAR		303 272 337	306 059 333

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 343 884	179 343 884
Yttre reparationsfond		3 408 588	2 555 588
Summa bundet eget kapital		182 752 472	181 899 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 549 574	-11 993 873
Årets resultat		-2 030 863	-702 701
Summa fritt eget kapital		-15 580 437	-12 696 574
Summa eget kapital		167 172 035	169 202 898
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	132 073 000	134 073 000
Övriga skulder		16 708	16 708
Summa långfristiga skulder		132 089 708	134 089 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	0
Leverantörsskulder		631 774	344 068
Skatteskulder		46 320	40 665
Övriga skulder	12	46 201	64 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 286 299	2 317 283
Summa kortfristiga skulder		4 010 594	2 766 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 272 337	306 059 333

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		479 633	1 781 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 481 559	1 481 559
Erhållen ränta		1 510	7 259
Erlagd ränta		-2 511 650	-2 578 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-548 948	691 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		145 162	30 541
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		243 510	307 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-160 276	1 029 437
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	16 708
Amortering av fastighetslån		-1 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-4 983 292
Årets kassaflöde		-1 160 276	-3 953 855
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 802 956	9 756 811
Likvida medel vid årets slut	14	4 642 679	5 802 956

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	150 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	913 458	897 246
Hysesintäkter lokaler	3 257 998	3 263 561
Fastighetsskatt	85 661	100 354
Årsavgifter bostäder	8 946 888	8 946 888
Kabel-TV / Internet	246 577	235 455
Hysesbortfall ./.	-415 105	-882 259
Övriga ersättningar och intäkter	452 077	9 901
Vidarefakturerat	20 430	12 600
Avgift andrahandsupplåtelse	22 126	4 755
Försäkringsersättningar	115 466	0
	13 645 576	12 588 501

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	962 028	769 022
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 122 794	1 145 249
	2 084 822	1 914 271

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 436 682	1 215 910
Obligatorisk ventilationskontroll	180 858	0
Besiktning / Serviceavtal	104 395	81 807
Energideklarationer	46 674	0
Yttre skötsel / Snöröjning	195 788	158 490
Fastighetsel	520 538	464 552
Uppvärmning	2 254 866	2 323 374
Vatten	307 063	288 179
Sophämtning	194 101	159 722
Fastighetsförsäkring	581 149	616 033
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 210 818	403 308
Avgälder, arrenden och avgifter	9 491	9 630
Kabel-TV / Internet	249 052	233 844
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	543 432	490 792
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	-116 917
	8 834 907	6 328 724

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	86 316	176 388
Revisionsarvode	46 650	47 726
Förvaltningsarvode	265 474	264 480
Övriga externa tjänster/kostnader	89 421	306 608
Övriga förbrukningsinventarier/material	34 188	32 006
	522 049	827 208

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	186 000	182 800
Sociala avgifter	56 604	72 796
	242 604	255 596

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	179 028 020	179 028 020
Ingående anskaffningsvärden mark	139 034 000	139 034 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 062 020	318 062 020
Ingående avskrivningar	-18 645 475	-17 163 916
Årets avskrivningar	-1 481 559	-1 481 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 127 034	-18 645 475
Utgående redovisat värde	297 934 986	299 416 545
Taxeringsvärden byggnader	187 800 000	159 200 000
Taxeringsvärden mark	202 800 000	125 000 000
	390 600 000	284 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	946 984	2 107 260
	946 984	2 107 260

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	642 906	810 849
	642 906	810 849

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	rörlig ränta	90-dagars	29 000 000	30 000 000
Swedbank	1,35	2021-12-22	34 691 000	34 691 000
Swedbank	1,63	2020-12-22	34 691 000	34 691 000
Swedbank	0,636	2020-12-28	34 691 000	34 691 000
			133 073 000	134 073 000

Kortfristig del av långfristig skuld	-1 000 000	0
--------------------------------------	------------	---

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 073 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	173 500 000	173 500 000
	173 500 000	173 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	46 201	57 899
Övriga skulder	0	6 812
	46 201	64 711

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	186 000	182 000
Upplupna sociala avgifter	57 660	58 240
Upplupna räntekostnader	360 198	359 842
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 040 016	1 117 815
Förskottsbetald moms	-48 087	-77 528
Upplupna uppvärmningskostnader	294 975	328 582
Upplupna elavgifter	45 774	44 555
Upplupna reparationer och underhåll	69 274	85 000
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 487	178 778
	2 286 297	2 317 284

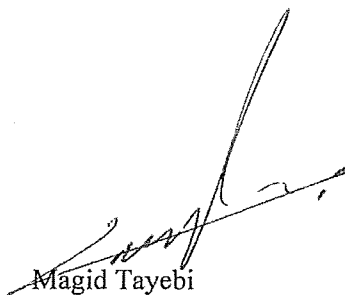
Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	3 695 696	3 695 696
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	946 984	2 107 260
	4 642 680	5 802 956

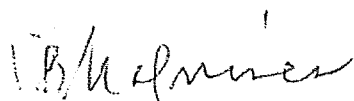
Solna 2020-03-06



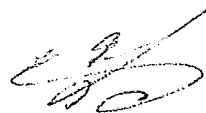
Mecki Bresciani
Ordförande



Magid Tayebi



Tanis Bestland Malminen

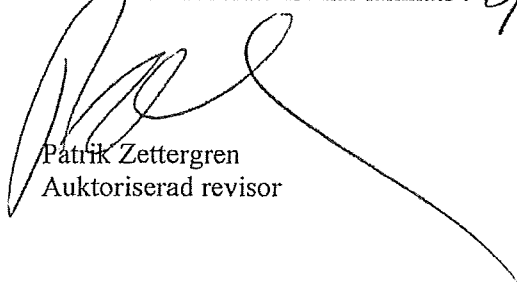


Ali Hassan



Niclas Falkenbert

Min revisionsberättelse har lämnats . 8/5 2020



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krysshammaren
Org.nr. 769609-1953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krysshammaren för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Krysshammaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

Stockholm den 8/5 2020

Patrik Zettergren

Auktoriserad revisor