

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Krysshammaren

Org nr 769609-1953

Styrelsen för Brf Krysshammaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 tilläggsförsäkring.

Bz

Styrelse har under perioden 1 januari 2020 till ordinarie stämma 3 juni 2020 bestått av:

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

Från ordinarie stämma 3 juni 2020 har styrelsen bestått av:

Ordinarie	Mecki Bresciani	Ordförande
	Tanis Bestland Malminen	
	Ali Hassan	
	Niclas Falkenbert	
	Dahlak Mehari	
	Sina Sajjadi	avgick november 2020

Suppleant -

Revisor		
Ordinarie	Patrik Zettergren	Revisionsbyrån Fyrtornet
Suppleant	Magnus Wennlöf	Revisionsbyrån Fyrtornet

Valberedning
Mats Danielsson
Per Linder

Styrelsen har under året haft 20 (20) protokollförda sammanträden, samt 8 icke protokollförda arbetsmöten.

Föreningen är medlem i fastighetsägarföreningen.

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

Fastighetsskötseln har utförts av MH Drift o Fastighetsservice AB t.o.m. juni och därefter Riksbyggen.

Fastighetsstädning har utförts av Adena Clean AB t.o.m. juni därefter Riksbyggen.

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).

02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 707 372 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 283 467 kronor, vilket har belastat resultatet.

Underhållet under 2020 har bland annat bestått av:

- * Radonmätningar och radonsanering
- * Brandskyddsgenomgång
- * Brandsäkerhetsåtgärder inkl. årsöversyn och 10 nya luckor till stigarledningar
- * Service och underhåll av undercentralen
- * Service och underhåll av trapphusfläktar
- * Service och underhåll av våra tvättstugor
- * Storstädning i trapphus och källare
- * Undersökning av sprickor i fastigheten
- * Genomgång av samtliga portar och inbrottsförebyggande åtgärder

Hyreslokaler

Föreningen har ett flertal hyreslokaler. Under 2020 har ett antal förändringar skett:

- * Huvudsta Dental AB flyttade in i lokalen vid X44 vid årsskiftet 2020-21.
- * 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. Fortsatt förhandling är bokad i Solna tingsrätt i september 2021. 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 18 (21) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade vid årets början 307 medlemmar, avgående 23 och tillkommande 27, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 311 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2020-10-01.

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 595 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	12 978	13 035	12 561	12 013
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 434	-2 031	-703	-2 657
Soliditet (%)	55,7	55,1	55,3	54,5
Kassalikviditet (%)	200,6	133,1	240,1	417,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	853	853	853	853
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 262	3 409	2 556	4 398
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	595	567	567	567
Lån kronor per kvm yta	6 162	6 208	6 255	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	3 408 588	-13 549 574	-2 030 863
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			853 000	-853 000	
Balanseras i ny räkning					
Upplåtelse av ny bostadsrätt				-2 030 863	2 030 863
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	157 003 883	22 340 001	4 261 588	-16 433 437	1 434 305
					1 434 305

Handwritten mark

Brf Krysshammaren
Org.nr 769609-1953

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 433 437
årets vinst	1 434 305
	-14 999 132

behandlas så att	853 000
reservering till yttre reparationsfond	0
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-15 852 132
i ny räkning överföres	-14 999 132

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		12 978 162	13 035 477
Övriga rörelseintäkter		1 217 167	610 099
Summa rörelseintäkter		14 195 329	13 645 576
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-9 098 799	-10 919 730
Övriga externa kostnader	5	-519 039	-522 049
Personalkostnader	6	-248 633	-242 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 559	-1 481 559
Summa rörelsekostnader		-11 348 029	-13 165 943
Rörelseresultat		2 847 300	479 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		911	1 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 413 906	-2 512 006
Summa finansiella poster		-1 412 995	-2 510 496
Resultat efter finansiella poster		1 434 305	-2 030 863
Resultat före skatt		1 434 305	-2 030 863
Årets resultat		1 434 305	-2 030 863

Bz

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

296 453 427

297 934 986

Summa materiella anläggningstillgångar

296 453 427

297 934 986

Summa anläggningstillgångar

296 453 427

297 934 986

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

257 372

51 765

Övriga fordringar

8

58 873

946 984

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

976 411

642 906

Summa kortfristiga fordringar

1 292 656

1 641 655

Kassa och bank

Kassa och bank

5 139 473

3 695 696

Summa kassa och bank

5 139 473

3 695 696

Summa omsättningstillgångar

6 432 129

5 337 351

SUMMA TILLGÅNGAR

302 885 556

303 272 337

BZ

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		179 343 884	179 343 884
Yttre reparationsfond		4 261 588	3 408 588
Summa bundet eget kapital		183 605 472	182 752 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 433 437	-13 549 574
Årets resultat		1 434 305	-2 030 863
Summa fritt eget kapital		-14 999 132	-15 580 437
Summa eget kapital		168 606 340	167 172 035
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	131 073 000	132 073 000
Övriga skulder		0	16 708
Summa långfristiga skulder		131 073 000	132 089 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		51 576	631 774
Skatteskulder		46 413	46 320
Övriga skulder	12	98 382	46 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 009 845	2 286 299
Summa kortfristiga skulder		3 206 216	4 010 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 885 556	303 272 337

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

2 847 300

479 633

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

1 481 559

1 481 559

Erhållen ränta

911

1 510

Erlagd ränta

-1 615 932

-2 511 650

Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital

2 713 838

-548 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-539 112

145 162

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-602 350

243 510

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 572 376

-160 276

Finansieringsverksamheten

Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder

-16 708

0

Amortering av fastighetslån

-1 000 000

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 016 708

-1 000 000

Årets kassaflöde

555 668

-1 160 276

Likvida medel vid årets början

4 642 679

5 802 956

Likvida medel vid årets början

14

5 198 347

4 642 679

Likvida medel vid årets slut

Rz

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.

R

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	926 605	913 458
Hysesintäkter lokaler	3 294 591	3 257 998
Fastighetsskatt	68 649	85 661
Årsavgifter bostäder	9 058 509	8 946 888
Kabel-TV / Internet	259 072	246 577
Hysesbortfall ./.	-631 512	-415 105
Övriga ersättningar och intäkter	739 394	452 077
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	48 472	0
Vidarefakturerat	82 031	20 430
Avgift andrahandsupplåtelse	10 607	22 126
Försäkringsersättningar	338 911	115 466
	14 195 329	13 645 576

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	707 372	962 028
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 283 467	1 122 794
	1 990 839	2 084 822

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 224 523	1 436 682
Obligatorisk ventilationskontroll	0	180 858
Besiktning / Serviceavtal	97 005	104 395
Energideklarationer	0	46 674
Yttre skötsel / Snöröjning	51 810	195 788
Fastighetsel	458 574	520 538
Uppvärmning	2 219 880	2 254 866
Vatten	302 871	307 063
Sophämtning	259 083	194 101
Fastighetsförsäkring	612 738	581 149
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 069 987	2 210 818
Avgälder, arrenden och avgifter	9 491	9 491
Kabel-TV / Internet	247 334	249 052
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	554 664	543 432
	7 107 960	8 834 907

Handwritten mark

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	129 635	86 316
Revisionsarvode	52 607	46 650
Förvaltningsarvode	281 098	265 474
Övriga externa tjänster/kostnader	52 346	89 421
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 352	34 188
	519 038	522 049

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	189 200	186 000
Sociala avgifter	59 433	56 604
	248 633	242 604

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-20 127 034	-18 645 475
Årets avskrivningar	-1 481 559	-1 481 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 608 593	-20 127 034
Utgående redovisat värde	296 453 427	297 934 986
Taxeringsvärden byggnader	187 800 000	187 800 000
Taxeringsvärden mark	202 800 000	202 800 000
	390 600 000	390 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Simpleko AB	58 873	946 984
	58 873	946 984

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	976 411	642 906
	976 411	642 906

12

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	rörlig ränta	90-dagars	28 000 000	29 000 000
Swedbank	1,35	2021-12-22	34 691 000	34 691 000
Swedbank	0,59	2023-12-21	34 691 000	34 691 000
Swedbank	0,445	90-dagars	34 691 000	34 691 000
			132 073 000	133 073 000

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 073 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	173 500 000	173 500 000
	173 500 000	173 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	9	0
Mervärdesskatt	98 373	46 201
	98 382	46 201

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	189 200	186 000
Upplupna sociala avgifter	58 652	57 660
Upplupna räntekostnader	158 171	360 198
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 158 485	1 040 016
Förskottsbetald moms	0	-48 087
Upplupna uppvärmningskostnader	292 994	294 975
Upplupna elavgifter	44 976	45 774
Upplupna renhållningsavgifter	6 709	0
Upplupna reparationer och underhåll	20 658	69 274
Beräknat arvode för revision	45 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	240 487
	2 009 845	2 286 297

02

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 139 473	3 695 696
Avräkningskonto Simpleko AB	58 873	946 984
	5 198 346	4 642 680

Solna 2021-04-26



Mecki Bresciani
Ordförande



Dahlak Mehari



Tanis Bestland Malminen

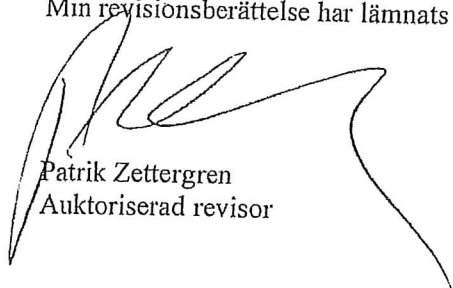


Ali Hassan



Niclas Falkenbert

Min revisionsberättelse har lämnats. 28/4 - 21



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 2020.

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 2020 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, förfälskning, 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 2020 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 föreningen enligt god revisionssed 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:

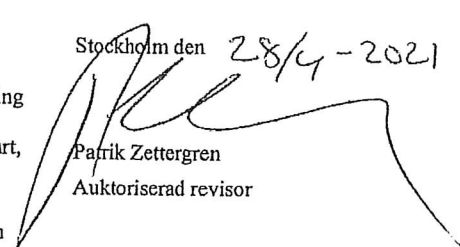
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28/4-2021


Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

