


Bostadsrättsföreningen Kräftan 8
Org nr 769615-6004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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. 



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 firat 10-årsjubileum med en för alla trivsamt gårdsfest den 26/8.
Ett gruppavtal på bredband/telefoni/tv har avtalats fram med ComHem som leverantör till ett mycket fördelaktigt pris för samtliga boende i föreningen.
Ett rörligt fastighetslån på 21 780 000 kr har lagts om till en 10 årig bindningstid med en fast ränta på 2,43%.
Fasadrenovering av Frejagatan 9A-C och Lammevallsgatan 42A-C har utförts.
Då behov av arbetet uppkom akut, och alltså inte var budgeterat för, innebär det att resultatet för 2017 påverkats negativt. Tack vare att föreningens kassa var tillräckligt stark så har vi inte behövt låna pengar för åtgärden. Samtliga fastighetens fasader har nu renoverats.
Radonmätning av fastigheten har påbörjats i slutet av året och mätningen kommer att vara slutförd under första kvartalet 2018.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2018 förblir oförändrade.
Årsavgift 2017: 682,70 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 315 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 173 840 kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2018 visar ett resultat på 103 177 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 300 000 kr samt planerat lyft om 100 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. I stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2017-02-08 om gruppavtal för bredband, tv och telefoni. I stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar varav en medlem företrädde av ombud.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 170 (169) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	113
Samägare	57

Tillkommande medlemmar har varit 24 st och antalet avgående medlemmar har varit 23 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 2017-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter


Sami Paasonen	Ledamot	Ordförande
Göran Dahl	Ledamot	
Lars Pettersson	Ledamot	
Henrik Wallenius	Ledamot	
Jens Annmark	Ledamot	
Nisse Pettersson	Suppleant	
Lasse Mäntylä	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sami Paasonen, Lars Pettersson samt suppleanterna Nisse Pettersson och Lasse Mäntylä.
- Styrelsen har under året hållit 16 st sammanträden.
- Firmatecknare har varit, styrelsen, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 89 600kr samt 20% av Pbb vardera till revisor och valberedning (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens expeditionsöppet samt via mail genom hemsida.

Revisorer

Revisor har varit Erik Heneskog som ordinarie och Azam Vali 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 Schiller. 



FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	6 964 225	6 871 764	6 790 040	6 791 264
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 263 319	422 596	-3 168 795	-2 252 561
Kassalikviditet	%	208	300	235	114
Soliditet	%	50,9	51,5	48,9	51,6
Fond för yttre underhåll	kr	1 060 000	0	0	107 894
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	682,7	677,3	666,8	666,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 745	8 783	9 259	8 698
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	2,3	2,7	3,6
Fastighetens belåningsgrad	%	69,8	70,1	81,3	76,4
Taxeringsvärde	tkr	108 393	108 393	98 439	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 2014-12-31	80 303 997	9 223 841	0	-7 667 966	422 596
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavgifter					
Reservering till yttre fond			1 060 000	-1 060 000	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				422 596	-422 596
Årets resultat					-2 263 319
Eget kapital 2015-12-31	80 303 997	9 223 841	1 060 000	-8 305 370	-2 263 319

PK



RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	-2 263 319
Balanserat resultat	-8 305 370
	<hr/>
Återstår för föreningsstämmans att behandla:	-10 568 689

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 360 000
I ny räkning överföres	-9 508 689
	<hr/>
	-10 568 689

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

AK

B

Resultaträkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 964 225	6 871 764
Övriga intäkter	3	60 524	0
Summa rörelseintäkter		<u>7 024 749</u>	<u>6 871 764</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-3 869 237	0
Driftskostnader	4	-2 987 245	-3 161 423
Personalkostnader och arvoden	5	-164 992	-201 954
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 314 206	-1 318 012
Summa rörelsekostnader		<u>-8 335 680</u>	<u>-4 681 389</u>
Resultat före finansiella poster		-1 310 931	2 190 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 753	7 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 142	-1 775 606
Summa finansiella poster		<u>-952 389</u>	<u>-1 767 779</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 263 320	422 596
Årets resultat		<u>-2 263 320</u>	<u>422 596</u>

AK



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	153 538 388	154 769 411
Maskiner och inventarier	7	513 805	596 988
		<hr/>	<hr/>
		154 052 193	155 366 399
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		154 052 193	155 366 399
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 072	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	5 710	10 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 754	61 000
		<hr/>	<hr/>
		138 536	71 469
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		2 894 070	4 200 869
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		3 032 606	4 272 338
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		157 084 799	159 638 737

AK

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		89 527 838	89 527 838
Fond för yttre underhåll		1 060 000	0
		<hr/>	<hr/>
		90 587 838	89 527 838
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-8 305 370	-7 667 966
Årets resultat		-2 263 319	422 596
		<hr/>	<hr/>
		-10 568 689	-7 245 370
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		80 019 149	82 282 468
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	75 605 318	75 933 935
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	237 161	145 705
Leverantörskulder		199 443	449 817
Skatteskulder		13 977	17 370
Övriga kortfristiga skulder	12	41 674	39 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	968 077	770 395
		<hr/>	<hr/>
		1 460 332	1 422 334
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		157 084 799	159 638 737

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Kräftans årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	5 902 774	5 855 631
Hysesintäkter bostäder	74 784	123 616
Hysesintäkter lokaler	432 693	426 000
Hysesintäkter garage och p-platser	382 423	382 103
Övriga intäkter	171 551	84 414
Summa	<u>6 964 225</u>	<u>6 871 764</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Överlåtelse- och pantavgifter	21 280	0
Vidarefakturerade kostnader	14 781	0
Återbäring Länsförsäkringar 2016/2017	24 463	0
	<u>60 524</u>	<u>0</u>

AK

Not 4 Drift

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reparationer	372 918	446 387
Fastighetsskatt/avgift	173 840	168 482
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-Uppvärmning, fastighet	964 970	1 143 339
-El	87 269	85 443
-Vatten	308 417	303 172
-Sophämtning	168 965	133 334
Fastighetsskötsel	290 980	357 401
Fastighetsförsäkring	99 105	94 711
Kabel TV	191 152	79 055
Övriga fastighetskostnader	42 228	44 919
Tekniskt förvaltning inkl underhållsplan	12 726	0
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	204 156	195 655
Studier och fritidsverksamhet	18 139	992
Konsultarvoden	0	77 722
Bankkostnader	5 174	5 062
Övrigt	47 208	25 750
Summa	<u>2 987 245</u>	<u>3 161 424</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden	107 320	106 000
Löner och övrig ersättning	28 117	60 722
Sociala avgifter	29 555	35 232
Summa	<u>164 992</u>	<u>201 954</u>

Föreningen har timanställd personal som tas in vid behov 

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Byggnadens ingående anskaffningsvärde	119 689 899	119 689 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	119 689 899	119 689 899
Ingående avskrivningar	-5 912 596	-4 681 573
Årets avskrivningar	-1 231 023	-1 231 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 143 619	-5 912 596
Utgående planenligt restvärde byggnader	112 546 280	113 777 303
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
Totalt bokfört värde byggnader och mark	<u>153 538 388</u>	<u>154 769 411</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>

AK



Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	872 812	344 307
Årets anskaffningsvärde	0	528 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>872 812</u>	<u>872 812</u>
Ingående avskrivningar	-275 824	-188 835
Årets avskrivningar	-83 183	-86 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-359 007</u>	<u>-275 824</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>513 805</u>	<u>596 988</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	5 710	10 469
Summa	<u>5 710</u>	<u>10 469</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Com Hem	75 675	20 114
Fastighetsförsäkring	41 079	40 886
	<u>116 754</u>	<u>61 000</u>

AK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Skuldbelopp kr</u>	<u>Räntesats %</u>	<u>Räntebindning</u>
SBAB	21 780 000	2,43	2027-05-20
SBAB	21 940 749	0,84	2018-01-02
SBAB	9 311 847	0,72	2018-03-13
SBAB	10 177 202	0,71	2018-03-05
SBAB	2 522 817	0,71	2018-03-07
SBAB	5 132 764	0,67	2018-02-26
SBAB	<u>4 977 100</u>	0,84	2018-01-02
Summa	75 842 479		

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 237 161 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 74 656 674 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Utgående moms	21 639	19 343
Personalens källskatt samt sociala avgifter	20 035	19 704
Summa	<u>41 674</u>	<u>39 047</u>

AK



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	561 858	536 830
Upplupna arvoden	0	12 104
Upplupna sociala avgifter	0	3 803
Upplupen räntekostnad	76 699	47 743
Arvode revision	13 000	12 500
Fjärrvärme	129 600	141 568
El	8 076	7 859
Renhållning	44 747	0
Vatten	82 203	0
Upplupna kostnader snöröjning	18 390	0
Reparationer	33 503	0
Övriga kostnader	0	7 988
	<u>968 076</u>	<u>770 395</u>

Möln dal 2018 -02-25

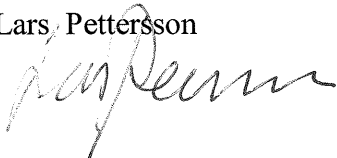
Sami Paasonen



Göran Dahl



Lars Pettersson



Henrik Wallenius



Jens Annmark



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -03-07.



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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 revisionsssed 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 Brf Kräftan 8 för år 2017 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 revisionsssed 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 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.

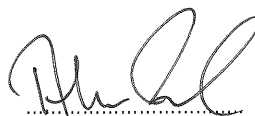
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att föreningen har debiterat medlemmar avgift för informationsöverföring vilket inte är i enlighet med föreningens stadgar.

Möndal den 7/3 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB



Erik Heneskog
Förtroendevald revisor