

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8

769615-6004

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). 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 115 st. lägenheter, som upplåts med bostadsrätt. 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

70 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

Försäljning av föreningens sista hyresrätt slutförd under våren
Radonmätning och OVK i fastigheten slutförd under året med godkänt resultat
Värmesystemet i affärsfastigheten har uppgraderats och är nu helt fristående från övriga fastigheter.
Balkongdörrar utbytta mot nya i de bostäder i föreningsbeståndet som haft kvar den ursprungliga dörren
Ny toppmodern övernattningslägenhet färdigställd i en tidigare outnyttjad lokal i föreningen.
Övernattningslägenheten kan bokas av medlemmarna genom styrelsen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2022 förblir oförändrade.
Årsavgift 2021: 681 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 196 826 kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2022 visar ett resultat på -53 977 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 300 000 kr samt planerat lyft om 1 250 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 176 (168) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	115
Samägare	61

Under året har 14 överlåtelse och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 kr.

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 2021-06-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sami Paasonen	Ledamot	Ordförande
Lasse Mäntylä	Ledamot	
Jens Annmark	Ledamot	
Åse Brolin	Ledamot	
Jessica Velkovski	Ledamot	
Sebastian Blom	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sami Paasonen och Åse brolin samt suppleanten Sebastian Blom.

- Styrelsen har under året hållit 15st sammanträden.

- Firmatecknare har varit, styrelsen, två i förening.

- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95 200kr samt 20% av Pbb vardera till revisor och valberedning (exkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens expeditionsöppet samt via mail genom hemsida.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Pia Ahlström

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 138 550	7 194 886	7 179 703	7 159 260	6 964 225
Resultat efter finansiella poster	-1 092 947	-1 281 028	1 579 545	1 731 846	-2 263 193
Kassalikviditet	373,00	569,00	509,00	370,00	208,00
Soliditet	52	52	52	52	51
Fond för yttre underhåll	1 817 766	2 574 299	1 300 000	0	1 060 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	681	679	683	683	683
Lån per kvm bostadsyta	8 631	8 670	8 672	8 695	8 745
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,69	1,50	1,30	1,30
Fastighetens belåningsgrad	48	48	48	69	70
Taxeringsvärde (tkr)	155 050	155 050	155 050	108 393	108 393

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgift	Yttre-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 953 997	9 223 841	2 574 299	-8 771 597	-1 281 028	82 699 512
Ökning av insatskapital	695 275	1 754 725				2 450 000
Reservering till yttre fond			1 594 000	-1 594 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-2 350 533	2 350 533		0
Disp av föreg års resultat:				-1 281 028	1 281 028	0
Årets resultat					-1 092 947	-1 092 947
Belopp vid årets utgång	81 649 272	10 978 566	1 817 766	-9 296 092	-1 092 947	84 056 565

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 296 092
årets förlust	-1 092 947
	-10 389 039

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	1 694 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 219 500
i ny räkning överföres	-10 863 539
	-10 389 039

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 138 550	7 194 886
Övriga rörelseintäkter		50 068	42 768
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3	7 188 618	7 237 654
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 219 501	-2 350 533
Driftskostnader	4	-4 840 564	-3 634 884
Övriga externa kostnader		-25 000	0
Personalkostnader	5	-190 058	-182 667
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 293 270	-1 320 354
Summa rörelsekostnader		-7 568 393	-7 488 438
Resultat före finansiella poster		-379 775	-250 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 745	16 985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 917	-1 047 229
Summa finansiella poster		-713 172	-1 030 244
Resultat efter finansiella poster		-1 092 947	-1 281 028
Resultat före skatt		-1 092 947	-1 281 028
Årets resultat		-1 092 947	-1 281 028

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	148 614 296	149 845 319
Inventarier och maskiner	8	289 824	319 570
Summa materiella anläggningstillgångar		148 904 120	150 164 889
Summa anläggningstillgångar		148 904 120	150 164 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 271	6 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	124 176	122 268
Summa kortfristiga fordringar		125 447	128 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 236 002	8 583 245
Summa kassa och bank		13 236 002	8 583 245
Summa omsättningstillgångar		13 361 449	8 711 745
SUMMA TILLGÅNGAR		162 265 569	158 876 634

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 627 838	90 177 838
Fond för yttre underhåll		1 817 766	2 574 299
Summa bundet eget kapital		94 445 604	92 752 137
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 296 092	-8 771 597
Årets resultat		-1 092 947	-1 281 028
Summa fritt eget kapital		-10 389 039	-10 052 625
Summa eget kapital		84 056 565	82 699 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	21 620 000	21 660 000
Summa långfristiga skulder		21 620 000	21 660 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	53 003 951	53 300 873
Leverantörsskulder		2 663 585	235 314
Skatteskulder		16 037	28 622
Övriga skulder	12	84 876	74 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	820 555	877 332
Summa kortfristiga skulder		56 589 004	54 517 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 265 569	158 876 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

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.

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 886 191	5 871 712
Hysesintäkter bostäder	12 464	74 784
Hysesintäkter lokaler	449 684	454 208
Hysesintäkter garage och p-platser	489 828	480 013
Övriga intäkter	300 383	314 167
	7 138 550	7 194 884

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantavgifter	30 913	30 475
Återbäring Länsförsäkringar	19 155	12 293
	50 068	42 768

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer	1 688 995	685 362
Fastighetsskatt/avgift	196 826	193 406
Uppvärmning, fastighet	1 184 842	949 362
-El	89 462	106 209
-Vatten	387 469	372 919
-Sophämtning	210 598	174 142
Fastighetsskötsel	302 250	315 870
Fastighetsförsäkring	130 496	124 012

Kabel TV	273 387	278 934
Övriga fastighetskostnader	35 681	57 749
Underhållsplan	19 264	19 264
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	223 007	215 947
Bankkostnader	6 777	6 218
Övrigt	91 510	135 489
	4 840 564	3 634 883

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Arvoden	104 435	103 409
Löner och övrig ersättning	46 974	42 127
Sociala avgifter	38 649	37 131
Totala arvoden, andra ersättningar och soc avg	190 058	182 667

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	119 689 899	119 689 899
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 689 899	119 689 899
Ingående avskrivningar	-10 836 738	-9 605 715
Årets avskrivningar	-1 231 023	-1 231 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 067 761	-10 836 738
Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 992 108	40 992 108
Totalt bokfört värde byggnader och mark	148 614 246	149 845 269
Taxeringsvärden byggnader	83 313 000	83 313 000
Taxeringsvärden mark	71 737 000	71 737 000
	155 050 000	155 050 000

Not 7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	80 219 000	80 219 000
	80 219 000	80 219 000

Not 8 maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	934 274	872 812
Inköp	32 501	61 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	966 775	934 274
Ingående avskrivningar	-614 704	-525 373
Årets avskrivningar	-62 247	-89 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-676 951	-614 704
Utgående redovisat värde	289 824	319 570

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1 271	6 232
	1 271	6 232

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	54 788	53 793
Comhem	69 388	68 474
	124 176	122 267

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB 18242079	2,43	2027-05-20	21 620 000	21 660 000
SBAB 18242508	0,34	2022-04-06	21 557 717	21 665 150
SBAB 18242524	0,28	2022-09-14	9 098 416	9 158 282
SBAB 20875275	0,29	2022-06-07	9 988 028	10 041 092
SBAB 21126179	0,29	2022-06-08	2 451 152	2 471 260
SBAB 21813656	0,29	2022-08-26	5 022 206	5 053 220
SBAB 26296129	0,34	2022-10-04	4 886 432	4 911 869
			74 623 951	74 960 873
Kortfristig del av långfristig skuld			53 003 951	53 300 873

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 53 003951 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 72 939 341 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Utgående moms	22 138	14 334
Personalens källskatt samt sociala avgifter	62 738	60 647
	84 876	74 981

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	565 270	589 037
Upplupen räntekostnad	57 393	64 623
Arvode revision	16 436	12 970
Fjärrvärme	172 583	147 749
El	8 873	9 551
Vatten		53 402
	820 555	877 332

Möln dal 2022- ____ - ____

Sami Paasonen

Jens Annmark

Jessica Velkovski

Åse Brolin

Lasse Mäntylä

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Arthur Kozak
Av föreningen vald revisor

Eric Henskog
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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.

Mölnadal

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Henskog
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMI PAASONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 12:53:26



ÅSE BROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 20:06:57



LASSE MÄNTYLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-05 kl. 17:49:10



JENS ANNMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-06 kl. 11:17:31



JESSICA VELKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 16:02:02



ARTHUR KOZAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 11:57:15



ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 23:10:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARTHUR KOZAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 11:58:17



ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 10:28:24

