



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Kräftan 8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 116 st. lägenheter, som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har också lokaler till en yta av 375 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 8739 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

Bokningssystem Boka Mera infört februari för att underlätta för medlemmar att boka boendet i gästlägenheten.

Energideklaration av hela fastigheten utfört februari.

Trapphusbelysning utbytt i samtliga trapphus till LED med närvarosensorstyrning maj.

Kompletterat med ytterligare 3 laddnings platser (GARO boxar) för laddning av elbil juni.

Försäljning av lokal på 42C för ombyggnation till bostad klart mars. Antalet bostäder i föreningen nu utökat till 116.

Omfattande markarbete på innergården. Samtliga gräsmattor och lekplats dränerat, rabatter moderniserade,

Ytor för cykel uppställning skapat, asfaltering av gångar, installation av LED belysning längs gångar samt lekplats, Byggt stor belyst pergola med grillplats och platsbyggda bänkar och bord juni-september.

Underhållsspolning av samtliga avloppsrör i fastigheten utfört oktober.

Fastighetens fasad (sockel, runt trapphus och nerfarter till cykel förråd) på innergården har iordningställts och målats under året.

Miljöhuset har fått nya säkrare metalldörrar på både fram och baksidan under december.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 3%.

Årsavgift 2022: 681 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 197 256 kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2023 visar ett resultat på -1 088 675 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 1 300 000 kr samt planerat lyft om 160 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

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

Bostadsrättshavare 116

Samägare 60

Under året har 13 överlåtelser och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 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 2022-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

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

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lasse Mäntylä, Jens Almark, Jessica Velkovski samt suppleanten Sebastian Blom.

- Styrelsen har under året hållit 15st sammanträden.

- Firmatecknare har varit Sami Paasonen och Jens Annmark två i förening.

- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 96 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 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 och Claes Göran Alinder.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 185 329	7 138 550	7 194 886	7 179 703	7 159 260
Resultat efter finansiella poster	-1 651 528	-1 092 947	1 281 028	1 579 545	1 731 846
Kassalikviditet	825,00	373,00	569,00	509,00	370,00
Soliditet	52	52	52	52	52
Fond för yttre underhåll	2 292 266	1 817 766	2 574 299	1 300 000	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	681	681	679	683	683
Lån per kvm bostadsyta	8 491	8 631	8 670	8 672	8 695
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	0,99	0,69	1,50	1,30
Fastighetens belåningsgrad	46	48	48	48	69
Taxeringsvärde (tkr)	161 409	155 050	155 050	155 050	108 393

Flerårsöversikt**2022****2021****2020****2019****2018**

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgift	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 649 272	10 978 566	1 817 766	-9 296 092	-1 092 947	84 056 565
Ökning av insatskapital	600 000					600 000
Reservering till yttre fond			1 694 000	-1 694 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-1 219 500	1 219 500		0
Disp av föreg års resultat:				-1 092 947	1 092 947	0
Årets resultat					-1 651 528	-1 651 528
Belopp vid årets utgång	82 249 272	10 978 566	2 292 266	-10 863 539	-1 651 528	83 005 037

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 863 539
årets förlust	-1 651 528
	-12 515 067

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 985 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 910 577
i ny räkning överföres	-12 589 490
	-12 515 067

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 185 329	7 138 550
Övriga rörelseintäkter		177 679	50 068
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3	7 363 008	7 188 618
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 910 577	-1 219 501
Driftskostnader	4	-4 579 789	-4 865 564
Personalkostnader	5	-180 711	-190 058
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 297 270	-1 293 270
Summa rörelsekostnader		-7 968 347	-7 568 393
Resultat före finansiella poster		-605 339	-379 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 560	23 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 112 749	-736 917
Summa finansiella poster		-1 046 189	-713 172
Resultat efter finansiella poster		-1 651 528	-1 092 947
Resultat före skatt		-1 651 528	-1 092 947
Årets resultat		-1 651 528	-1 092 947

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	147 419 273	148 614 296
Inventarier och maskiner	8	227 577	289 824
Summa materiella anläggningstillgångar		147 646 850	148 904 120
Summa anläggningstillgångar		147 646 850	148 904 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 298	1 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	131 636	124 176
Summa kortfristiga fordringar		132 934	125 447
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 815 204	13 236 002
Summa kassa och bank		10 815 204	13 236 002
Summa omsättningstillgångar		10 948 138	13 361 449
SUMMA TILLGÅNGAR		158 594 988	162 265 569

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 227 838	92 627 838
Fond för yttre underhåll		2 292 266	1 817 766
Summa bundet eget kapital		95 520 104	94 445 604
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 863 539	-9 296 092
Årets resultat		-1 651 528	-1 092 947
Summa fritt eget kapital		-12 515 067	-10 389 039
Summa eget kapital		83 005 037	84 056 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	21 540 000	21 620 000
Summa långfristiga skulder		21 540 000	21 620 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 11	52 722 506	53 003 951
Leverantörsskulder		297 018	2 663 585
Skatteskulder		2 248	16 037
Övriga skulder	12	88 987	84 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	939 192	820 555
Summa kortfristiga skulder		54 049 951	56 589 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 594 988	162 265 569

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 907 288	5 886 191
Hysesintäkter bostäder	0	12 464
Hysesintäkter lokaler	461 100	449 684
Hysesintäkter garage och p-platser	487 028	489 828
Övriga intäkter	329 914	300 383
	7 185 330	7 138 550

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantavgifter	19 006	30 913
Återbäring Länsförsäkringar	67 979	19 155
Ersättning försäkringsbolag	90 694	0
	177 679	50 068

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	1 294 027	1 688 995
Fastighetsskatt/avgift	197 256	196 826
Uppvärmning, fastighet	1 084 658	1 184 842
-El	117 178	89 462
-Vatten	454 262	387 469
-Sophämtning	185 143	210 598
Fastighetsskötsel	264 832	302 250
Fastighetsförsäkring	133 543	130 496
Kabel TV	290 503	273 387
Övriga fastighetskostnader	135 597	35 681
Underhållsplan	19 763	19 264
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	231 039	223 007
Bankkostnader	8 690	6 777
Övrigt	163 298	91 510
	4 579 789	4 840 564

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Arvoden	143 108	104 435
Löner och övrig ersättning	0	46 974
Sociala avgifter	37 603	38 649
Totala arvoden, andra ersättningar och soc avg	180 711	190 058

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	119 689 899	119 689 899
Billaddare	40 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 729 899	119 689 899
Ingående avskrivningar	-12 067 711	-10 836 688
Årets avskrivningar	-1 235 023	-1 231 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 302 734	-12 067 711
Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 992 108	40 992 108
Totalt bokfört värde byggnader och mark	147 419 273	148 614 296
Taxeringsvärden byggnader	93 802 000	83 313 000
Taxeringsvärden mark	67 607 000	71 737 000
	161 409 000	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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	80 219 000	80 219 000
	80 219 000	80 219 000

Not 8 maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	966 775	934 274
Inköp		32 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	966 775	966 775
Ingående avskrivningar	-676 951	-614 704
Årets avskrivningar	-62 247	-62 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-739 198	-676 951
Utgående redovisat värde	227 577	289 824

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1 298	1 271
	1 298	1 271

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	56 300	54 788
Comhem	75 336	69 388
	131 636	124 176

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 18242079	2,43	2027-05-20	21 580 000	21 620 000
SBAB 18242508	2,25	2023-04-06	21 441 418	21 557 717
SBAB 18242524	3,08	2023-09-14	9 033 605	9 098 416
SBAB 20875275	2,99	2023-06-07	9 930 582	9 988 028
SBAB 21126179	2,99	2023-06-08	2 429 380	2 451 152
SBAB 21813656	2,98	2023-08-28	4 988 629	5 022 206
SBAB 26296129	2,19	2023-10-04	4 858 892	4 886 432
			74 262 506	74 623 951
Kortfristig del av långfristig skuld			52 722 506	53 300 873

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 72 455 281 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

	2022-12-31	2021-12-31
Utgående moms	21 608	22 138
Personalens källskatt samt sociala avgifter	67 379	62 738
	88 987	84 876

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	593 422	565 270
Upplupen räntekostnad	140 793	57 393
Arvode revision	19 700	16 436
Fjärrvärme	172 525	172 583
El	12 752	8 873
	939 192	820 555

Mölndal digitalt signerad

Sami Paasonen

Jens Annmark

Jessica Velkovski

Lasse Mäntylä

Vår revisionsberättelse har lämnats av den dag som framgår utav vår elektroniska signatur

BoRevision AB

Malin Johannesson
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 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.

Möldal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Heneskog
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMI PAASONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:08:08



LASSE MÄNTYLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:13:30



JENS ANNMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:43:49



JESSICA VELKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:22:42



ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:16:36



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:38:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:22:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:38:11

