

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens tomträtt

Föreningen äger byggnaden inklusive garage och äger tomträtten Kräftan 9, av Stockholms kommun. ☐
Tomträttsavgälden är fast till oktober 2026. För nästa tioårsperiod blir höjningen betydande enligt Stockholms Stads nya riktlinjer.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 260
Hysesrätter	8	386
Lokaler	13	48
Parkerings- och garageplatser	26	

Föreningens fastighet är byggd 1997 som också är värdeår.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Kräftan
Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelbanor, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum.
Föreningens andel är 29%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med juli 2019 föreslås en höjning av avgift och garagehyra med 8 respektive 12 procent. Detta för att hantera kommande underhåll, ökad amortering samt framtida höjning av tomträttsavgäld.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av samtliga ytskikt och renovering av ett badrum för hyreslägenheterna till gruppboendet har utförts under året.

Byte av brevlådor i samtliga hus 16-20 har slutförts under året.

Ett läckage har observerats i det övre garaget och en undersökning av tätskiktet av terrassen mellan hus 18-20 har genomförts och det har konstaterats att tätskiktet behöver bytas i sin helhet.

Gruppen för trapphusmålning har fortsatt sitt arbete under 2018 och ett förslag för beräknas föreligga under 2019.

Två nya tvättmaskiner har inköpts och installerats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tätskikt	Detta kommer att vara ett omfattande arbete då hela terrassen behöver tömmas och sedan också återställas. Projektering samt upphandling har getts i uppdrag.
Enligt underhållsplanen ska, under de närmast kommande åren, hissarna renoveras, trapphusen målas samt ska tvättstugeutrustningen bytas.		
Senaste underhållsplan gjordes 2014 och uppdaterats senast 2017. I samband med byte av fastighetsförvaltare kommer denna att revideras under första halvan av 2019 och ytterligare underhållsåtgärder genomfås för de kommande åren.		

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Övriga väsentliga händelser

Under hösten 2018 har förhandlingar förts med bostadsrättsföreningarna Mälarstrand 1 till 3 avseende tvisten kring garageavgifterna för det nedre garaget, som har pågått sedan 2016. Parterna är i princip överens men en slutlig överenskommelse är ännu ej dokumenterad. Detta beräknas vara på plats under första halvåret 2019.

Under 2017 tog stämman beslut att ej friköpa tomträtten från Stockholms kommun.

Från och med januari 2019 har Svefab utsetts till ny fastighets- och teknisk förvaltare för Brf Kräftan 1620.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 29 var röstberättigade (1 genom fullmakt).

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna-Malin Karlsson	Sekreterare
Håkan Wiman	Ledamot
Marianne Knaust	Ledamot
Markus Hedström	Ledamot
Peter Buttenschön	Vice ordförande
Sara Margaretha Asp	Ledamot
Torvald Thedéen	Ordförande
Mikaela Wegner	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Malin Karlsson, Håkan Wiman och Sara Asp (flyttat från årsskiftet).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande möte samt ett övergångsmöte mellan avgående och tillträdande styrelse.

Firmatecknare

Teckning sker av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Gustav Öhrn	Föreningsvald ordinarie
Lars-Åke Bergström	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Ordinarie

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Klint (sammankallande), Johan von Essen och Johan Larsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-05.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 112 (109) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (7) överlåtelse skett.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har föreningen valt att följa HSB:s framtagna så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	765	760	692	708	708
Totala Intäkter kr/kvm	1 069	1 075	1 037	1 020	1 024
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	354	348	311	216	212
Belåning, kr/kvm	8 055	8 178	9 530	9 627	9 715
Räntekänslighet	11%	12%	15%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	533	529	532	541	506
Energikostnader kr/kvm	196	193	193	186	185

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 088	6 119	5 907	5 807	5 830
Resultat efter finansiella poster	-443	-98	-22	-710	-365
Soliditet	68%	67%	62%	62%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 088 002
Rörelsekostnader	- 5 711 387
Finansiella poster	- 819 194
Årets resultat	-442 580
Planerat underhåll	+ 964 571
Avskrivningar	+ 1 493 405
Årets sparande	2 015 397
Årets sparande per kvm total yta	354

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 374 761	9 833 680	2 841 127	240 337	-98 262
Reservering till fond 2018			560 000	-560 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-964 571	964 571	
Balanserad i ny räkning				-98 262	98 262
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-442 580
Belopp vid årets slut	86 374 761	9 833 680	2 436 556	546 646	-442 580

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	142 075
Årets resultat	-442 580
Reservering till underhållsfond	-560 000
Ianspråktagande av underhållsfond	964 571
Summa till stämmans förfogande	104 066

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	104 066
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 088 002	6 119 272
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 997 904	-3 600 863
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 984	-124 301
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-140 094	-139 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 493 405	-1 493 889
Summa rörelsekostnader		-5 711 387	-5 358 953
Rörelseresultat		376 614	760 319
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 980	12 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-827 174	-870 692
Summa finansiella poster		-819 194	-858 581
Årets resultat		-442 580	-98 262

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

140 835 497

142 327 138

Inventarier och maskiner

Not 8

0

1 764

140 835 497

142 328 902

Summa anläggningstillgångar

140 835 497

142 328 902

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

180 517

173 518

Övriga fordringar

Not 9

4 668 390

4 872 388

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

378 675

323 262

5 227 582

5 369 168

Kassa och bank

Not 11

8 642

11 710

Summa omsättningstillgångar

5 236 224

5 380 878

Summa tillgångar**146 071 720****147 709 780**

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

96 208 441

96 208 441

Yttre underhållsfond

2 436 556

2 841 127

98 644 997

99 049 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

546 646

240 337

Årets resultat

-442 580

-98 262

104 066

142 075

Summa eget kapital

98 749 063

99 191 643

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

45 165 000

45 865 000

45 165 000

45 865 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

700 000

700 000

Leverantörsskulder

219 118

360 515

Skatteskulder

346 892

341 648

Övriga skulder

Not 14

4 124

3 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

887 523

1 247 224

2 157 657

2 653 137

Summa skulder

47 322 657

48 518 137

Summa eget kapital och skulder**146 071 720****147 709 780**

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-442 580	-98 262
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 493 405	1 493 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 050 826	1 395 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	190 628	-108 838
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-495 480	631 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	745 974	1 917 874
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	-7 700 000
Inbetalda insatser	0	7 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-600 000
Årets kassaflöde	45 974	1 317 874
Likvida medel vid årets början	4 629 188	3 311 314
Likvida medel vid årets slut	4 675 163	4 629 188

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,96% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt i 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 023 840	3 999 296
Hyror	1 972 627	2 009 908
Bredband	60 230	55 005
Övriga intäkter	31 605	55 063
Bruttoomsättning	6 088 302	6 119 272
Avgifts- och hyresbortfall	-300	0
	6 088 002	6 119 272
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	388 978	384 161
Reparationer	209 746	238 098
El	209 195	177 203
Uppvärmning	786 036	809 844
Vatten	119 558	114 118
Sophämtning	63 069	56 417
Fastighetsförsäkring	59 421	51 891
Kabel-TV och bredband	161 376	154 301
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	174 282	172 610
Förvaltningsarvoden	141 101	132 127
Tomträttsavgäld	700 100	700 100
Övriga driftkostnader	20 472	21 765
Planerat underhåll	964 571	588 228
	3 997 904	3 600 863
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 580	12 783
Administrationskostnader	43 904	96 202
Extern revision	12 500	12 038
Konsultkostnader	0	2 026
Medlemsavgifter	0	1 251
	79 984	124 301
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	104 600	104 600
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	33 494	33 300
	140 094	139 900
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	890	1 861
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 069	1 068
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 875	8 875
Övriga ränteintäkter	146	306
	7 980	12 111
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	824 651	869 973
Övriga räntekostnader	2 523	719
	827 174	870 692

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486
 Ingående avskrivningar	-6 799 348	-5 307 222
Årets avskrivningar	-1 491 641	-1 492 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 290 989	-6 799 348
 Utgående redovisat värde	140 835 497	142 327 138
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	667 000	667 000
Summa taxeringsvärde	172 267 000	172 267 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	30 008	30 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 008	30 008
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 244	-26 481
Årets avskrivningar	-1 764	-1 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 008	-28 244
 Bokfört värde	0	1 764
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 869	160 255
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 596 094	3 548 121
Placeringskonto HSB Stockholm	1 070 426	1 069 357
Övriga fordringar	0	94 655
	4 668 390	4 872 388
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	378 675	323 262
	378 675	323 262
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	1 801	3 319
Handelsbanken	6 841	8 391
	8 642	11 710

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	115047	1,03%	2019-09-30	15 925 000	700 000
Stadshypotek	201189	1,09%	2020-12-30	9 000 000	0
Stadshypotek	270106	0,53%	2019-01-04	2 320 000	0
Stadshypotek	341863	1,28%	2023-12-30	18 620 000	0
				45 865 000	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 165 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 365 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 68 066 000 68 066 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Kortfristig del av långfristig skuld	700 000	700 000
	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>

Not 14 Övriga skulder		
------------------------------	--	--

Momsskuld	4 124	3 750
	<u>4 124</u>	<u>3 750</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
--	--	--

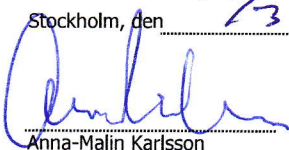
Upplupna räntekostnader	7 600	27 425
Förutbetalda hyror och avgifter	541 835	577 807
Övriga upplupna kostnader	338 088	641 992
	<u>887 523</u>	<u>1 247 224</u>

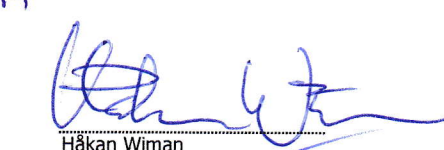
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

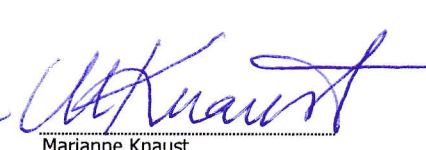
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 21/3 - 2019


Anna-Malin Karlsson

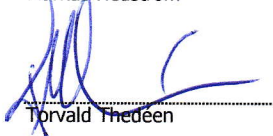

Håkan Wiman


Marianne Knaust

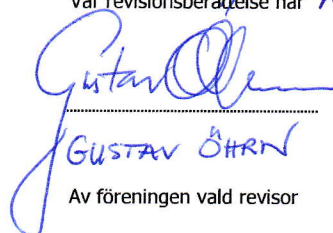

Markus Hedström


Peter Buttenschön


Sara Margaretha Asp


Torvald Thedén

Vår revisionsberättelse har 10/4 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning


GUSTAV ÖHRN
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräften 1620, org.nr. 769605-6477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kräften 1620 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 revisionssed 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 1620 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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.

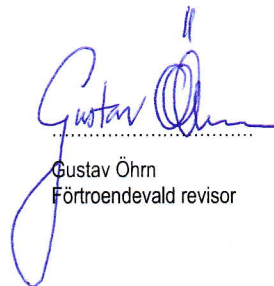
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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.

Stockholm den 10 april 2019



Ola Trané
BoRevision AB



Gustav Öhrn
Förtroendevald revisor