

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769605-6477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kräftan 9	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2026-10-01	1997

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5260
8	lägenheter (hyresrätt)	386
23	garageplatser	0
3	p-platser	0

Totalt 102 objekt **5646**

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kräftan GA:1	G:A	717906-3313	29 / 100	Mark och markanläggningar, Spill och dagvattenledningar med tillhörande anordningar, Grovsoprum

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torvald Thedéen	Ordförande	2018-06-24	
Marianne Knaust	Ledamot	2018-06-24	
Maria Nyberg	Ledamot	2021-06-09	
Annika Forsberg	Ledamot	2021-06-09	
Magnus Karlsmyr	Ledamot	2022-05-31	
Carl Lundberg	Ledamot	2021-06-09	
Max Lidgard	Ledamot	2020-06-10	
Martin Björgell	Ledamot	2021-06-09	2022-05-31
Mikaela Wegler	Suppleant	2018-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Max Lidgard, Annika Forsberg, Carl Lundberg och Maria Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marianne Knaust, Maria Nyberg, Torvald Thedéen, Annika Forsberg, Magnus Karlsmyr, Carl Lundberg, Max Lidgard, Martin Björgell.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Lars-Åke Bergström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna-Malin Karlsson, Ann Thörn och Sebastian Osorio, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-08.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade och ingen förändring är planerad

Både årets resultat och kassaflödet är negativt för året, beroende på de två stora underhållsåtgärderna som beskrivs nedan.

Total kostnad för dessa två åtgärder har under året uppgått till närmare 3mkr, vilket påverkar både resultat och likviditet.

Genomförda planerade underhållsåtgärder

Under det senaste räkenskapsåret har ett antal större underhållsåtgärder utförts.

Vi har moderniserat våra tre hissar, med nya motorer, elektronik och delar av inredningen.

Under året har också ett underhåll av övre- och nedre garage genomförts. Arbetet har bestått av två huvuddelar:

1. Vissa bärande pelare (i båda garagen) har försvagats pga fukt och vägsalter. På aktuella pelare har defekta delar bilats/tagits bort och ersatts med nytt material. Vidare har de försetts med ett så kallat katodiskt skydd som innebär att eventuella framtida korrosionsangrepp hejdas. Tack vare valet av katodiskt skydd har stämpling undvikits, vilket i sin tur har eliminerat risken för eventuella sättskador och sprickor.
2. Golvet i nedre garaget har åtgärdats framförallt avseende brunnar, sprickor etc

Arbetet har varit komplext och krävt ett stort mått av nytänkande och hanterande av diverse komplexa frågor. Detta dessutom under en snäv tidsram, för att inte inverka alltför mycket på garagens normala användande.

Framtida väsentliga händelser

Föreningens avtal med Stockholms Stad avseende tomträttsavgäld löper till 2026-09-30.

Efter det datumet kommer avgälden succesivt att öka från dagens 700tkr till knappt 1,9mkr (år 2031), dvs en ökning med 1,2mkr eller ca 170%.

Föreningens skuldsättning på 7 337 kr/kvm är relativt sett låg. Samtliga (4) lån på totalt ca 41,7mkr löper med bunden ränta. Ett av lånen, 18,6mkr, löper ut 2023-12-30, resterande lån räntejusteras löpande under 2024 och kommer således omsättas till det fortsatt förväntat högre ränteläget som just nu råder.

Ökning i räntor och tomträttsavgäld kommer naturligtvis påverka föreningens ekonomi och löpande utgifter. Styrelsen kommer ta det i beaktande vid framtida beslut avseende föreningens medlemsavgifter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	-
2024	Bättringsmålning sop-/cykelrum, tvättstugeutrustning
2025	översyn undercentral
2026	Mindre underhåll tak
2027	Underhåll ventilation, förråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	490	433	492	373	354
Skuldsättning, kr/kvm	7 337	7 539	7 726	7 928	8 055
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	215	222	170	187	196
Driftskostnad, kr/kvm	660	661	597	644	571
Årsavgifter, kr/kvm	826	826	826	796	765
Totala intäkter, kr/kvm	1 216	1 163	1 167	1 104	1 071
Nettoomsättning, tkr	6 920	6 616	6 650	6 296	6 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 383	660	-118	-2 895	-443
Soliditet, %	69	69	68	67	68

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 374 761	0	0	86 374 761
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 833 680	0	0	9 833 680
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	609 000	0	-609 000	0
S:a bundet eget kapital, kr	96 817 441	0	-609 000	96 208 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 081 487	660 429	609 000	187 942
Årets resultat, kr	660 429	-660 429	-1 382 917	-1 382 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-421 058	0	-773 917	-1 194 975
S:a eget kapital, kr	96 396 383	0	-1 382 917	95 013 466

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 609 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 218 000kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-421 058
Årets resultat, kr	-1 382 917
Reservation till underhållsfond, kr	-609 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 218 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 194 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 194 975

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 919 834	6 616 160
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 146 903	-3 810 901
Övriga externa kostnader	Not 3	-142 884	-130 213
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-144 562	-140 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 641	-1 491 641
Summa rörelsekostnader		-7 925 991	-5 573 531
Rörelseresultat		-1 006 156	1 042 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 585	2 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-382 346	-384 812
Summa finansiella poster		-376 761	-382 200
Årets resultat		-1 382 917	660 429

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>134 868 931</u>	<u>136 360 572</u>
		134 868 931	136 360 572
Summa anläggningstillgångar		<u>134 868 931</u>	<u>136 360 572</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2	2
Övriga fordringar	Not 8	3 135 280	3 946 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>347 067</u>	<u>345 852</u>
		3 482 349	4 292 781
Kortfristiga placeringar	Not 10	50 000	0
Kassa och bank	Not 11	2 191	5 542
Summa omsättningstillgångar		<u>3 534 540</u>	<u>4 298 323</u>
Summa tillgångar		<u>138 403 471</u>	<u>140 658 896</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	96 208 441	96 208 441
Yttre underhållsfond	0	609 000
	<u>96 208 441</u>	<u>96 817 441</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	187 942	-1 081 487
Årets resultat	-1 382 917	660 429
	<u>-1 194 975</u>	<u>-421 058</u>
Summa eget kapital	<u>95 013 466</u>	<u>96 396 383</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>22 007 500</u>	<u>32 786 500</u>
	22 007 500	32 786 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 19 770 000	10 141 000
Leverantörsskulder	183 092	197 823
Skatteskulder	348 618	383 408
Övriga skulder	Not 14 5 040	3 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 075 755</u>	<u>750 002</u>
	21 382 506	11 476 013
Summa skulder	<u>43 390 006</u>	<u>44 262 513</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>138 403 471</u>	<u>140 658 896</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 382 917	660 429
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 491 641	1 491 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	108 724	2 152 070
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 186	-13 870
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	277 493	-280 485
Kassaflöde från löpande verksamhet	385 031	1 857 716
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	-1 062 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-1 062 500
Årets kassaflöde	-764 969	795 216
Likvida medel vid årets början	3 951 686	3 156 470
Likvida medel vid årets slut	3 186 716	3 951 686

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

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.

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 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 345 632	4 345 632
Individuell mätning el	0	2 000
Hyrer	2 136 637	2 095 705
Bredband	82 080	82 080
Övriga intäkter	370 173	100 707
Bruttoomsättning	<u>6 934 522</u>	<u>6 626 124</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -14 688	 -9 964
	<u>6 919 834</u>	<u>6 616 160</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	604 424	559 429
Reparationer	279 085	310 225
El	299 881	249 977
Uppvärmning	781 726	883 948
Vatten	144 353	132 809
Sophämtning	102 455	88 879
Fastighetsförsäkring	73 218	70 230
Kabel-TV och bredband	161 538	159 467
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	155 774	192 844
Förvaltningsarvoden	154 088	133 155
Tomträttsavgäld	700 100	700 100
Övriga driftkostnader	11 756	16 058
Planerat underhåll	<u>2 678 505</u>	<u>313 781</u>
	<u>6 146 903</u>	<u>3 810 901</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 017	49 121
Administrationskostnader	43 822	63 887
Extern revision	11 750	10 625
Konsultkostnader	28 396	5 350
Medlemsavgifter	13 900	1 230
	142 884	130 213
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 000	110 200
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	34 562	28 576
	144 562	140 776
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 222	1 177
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 711	1 073
Ränteintäkter HSB bunden placering	129	0
Övriga ränteintäkter	524	363
	5 585	2 613
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	375 084	381 536
Övriga räntekostnader	7 262	3 276
	382 346	384 812

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 765 914	-11 274 272
Årets avskrivningar	-1 491 641	-1 491 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 257 555	-12 765 914
Utgående redovisat värde	134 868 931	136 360 572
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 384 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	649 000	1 196 000
Summa taxeringsvärde	284 033 000	202 196 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	755	784
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 057 171	2 872 500
Placeringskonto HSB Stockholm	1 077 354	1 073 644
	3 135 280	3 946 928
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	315 893	345 852
Upplupna intäkter	31 174	0
	347 067	345 852
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	50 000	0
	50 000	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Kassa och bank						
	Handkassa	0	1 801				
	Handelsbanken	2 191	3 741				
		2 191	5 542				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	341863	1,28%	2023-12-30	18 620 000	0	
	Stadshypotek AB	386535	0,56%	2024-09-30	12 800 000	800 000	
	Stadshypotek AB	403923	0,81%	2024-12-30	1 357 500	350 000	
	Stadshypotek AB	466701	0,55%	2024-12-30	9 000 000	0	
					41 777 500	1 150 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 027 500	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 007 500	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					68 066 000	68 066 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					19 770 000	10 150 000
					19 770 000	10 150 000	
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld					5 040	3 780
					5 040	3 780	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					4 954	4 954
	Förutbetalda hyror och avgifter					631 385	378 307
	Övriga upplupna kostnader					439 416	366 741
					1 075 755	750 002	

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

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

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Forsberg

.....
Carl Lundberg

.....
Maria Nyberg

.....
Marianne Knaust

.....
Max Lidgard

.....
Magnus Karlsmyr

.....
Torvald Thedéen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars-Åke Bergström

.....
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 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 och kassaflöde 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 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 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 1620 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 revisionssed 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars-Åke Bergström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORVALD THEDÉEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:48:47



ANNIKA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:57:05



CARL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:34:07



KARIN MARIA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:21:18



MARIANNE KNAUST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:41:27



MAGNUS KARLSMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:26:37



MAX LIDGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:03:14



LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:53:02



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 05:36:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:56:02



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 05:38:23

