

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Krabban

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upp låta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Lars-Göran Vilhelm Olsson	Ordförande
Per Jonas Lindvall	Ledamot
Martin Nisse Nilsson	Ledamot
Adam Niklas Rehnberg	Ledamot
Sten Peter Tauson	Ledamot

Agneta Emelie Fosse Bjerre	Suppleant
Nils Fredrik Ragnar Sjölin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Charlotte Stengert

Ordinarie Extern

Din Ekonom i Malmö AB

### Valberedning

Cecilia Herlin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inland 1	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova Agency AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 075 m<sup>2</sup>, varav 2 723 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 352 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

(Byggnadens totalyta är enligt tidigare taxeringsbeskedet var 2 987 m<sup>2</sup>, varav 2 635 m<sup>2</sup> utgjorde lägenhetsyta och 352 m<sup>2</sup> utgjorde lokalyta).

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

### Gemensamhetsutrymmen

Garage  
Styrelserum  
Tvättstuga

### Kommentar

12 platser

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Ny ventilation garage	2018
Infodring avloppsrör	2017
Takrenovering	2015
Byte garageport	2014

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Reparation av balkonger	2020
Fönsterrenovering	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

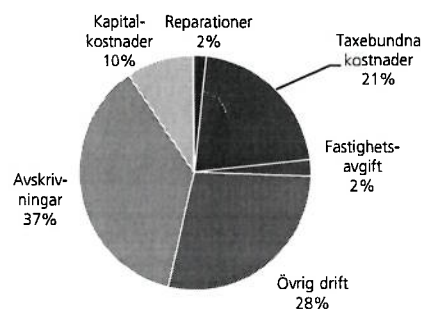
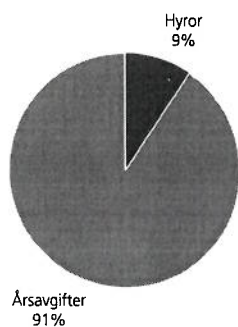
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Förvaltning
E.ON	El
E.ON	Fjärrvärme
VA SYD	Vatten och Avlopp
IL-Recycling och VA SYD	Renhållning
Hisselektra	Underhåll hissar

**Föreningens ekonomi**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>981 062</b>	<b>467 792</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 986 410	1 988 736
Minskning kortfristiga fordringar	3 622	9 340
Ökning av kortfristiga skulder	59 187	35 914
	<b>2 049 220</b>	<b>2 033 990</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 009 592	1 029 636
Finansiella kostnader	178 400	424 327
Ökning av materiella anläggningstillgångar	49 352	66 758
	<b>1 237 344</b>	<b>1 520 721</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 792 937</b>	<b>981 062</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>811 875</b>	<b>513 270</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*(Handwritten mark)*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	585	602	602
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 382	5 541	5 541
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	101	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	142	138
Soliditet (%)	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	-154	55
Nettoomsättning (tkr)	1 986	1 989	1 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 723 m<sup>2</sup> bostäder och 352 m<sup>2</sup> lokaler.

(Ytuppgifter enligt tidigare taxeringsbesked, 2 635 m<sup>2</sup> bostäder och 352 m<sup>2</sup> lokaler).

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	34 868 225	0	0	34 868 225
Upplåtelseavgifter	3 155 653	0	0	3 155 653
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 023 878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 023 878</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 307 705	0	-154 230	-2 153 475
Årets resultat	105 709	105 709	154 230	-154 230
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 201 996</b>	<b>105 709</b>	<b>0</b>	<b>-2 307 705</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>35 821 882</b>	<b>105 709</b>	<b>0</b>	<b>35 716 173</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	105 709
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 307 705
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 201 996</b>
Styrelsen föreslår följande reservering till yttre fond:	-157 569
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 359 565</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 986 409	1 988 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 986 410</b>	<b>1 988 736</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-674 494	-863 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 536	-101 174
Personalkostnader	Not 6	-63 562	-64 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-692 709	-689 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 702 301</b>	<b>-1 718 639</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>284 109</b>	<b>270 097</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 400	-424 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 400</b>	<b>-424 327</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>105 709</b>	<b>-154 230</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>105 709</b>	<b>-154 230</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	50 834 946	51 526 367
Pågående byggnation	Not 9	49 352	0
Inventarier	Not 10	18 228	19 516
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 902 526</b>	<b>51 545 883</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 902 526</b>	<b>51 545 883</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 825 330	981 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 060	57 866
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 847 410</b>	<b>1 039 156</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		248	248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>248</b>	<b>248</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 847 657</b>	<b>1 039 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 750 183</b>	<b>52 585 287</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	38 023 878	38 023 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 023 878</b>	<b>38 023 878</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 307 705	-2 153 475
Årets resultat	105 709	-154 230
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 201 996</b>	<b>-2 307 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>35 821 882</b>	<b>35 716 173</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 550 000</b>	<b>16 550 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	61 770	86 672
Övriga skulder	28 718	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	232 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>378 301</b>	<b>319 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>52 750 183</b>	<b>52 585 287</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 År	100 År
Stomkomplett. för.	50 År	50 År
Värmesystem	50 År	50 År
Fastighetsel	40 År	40 År
Hissar	20 År	20 År
Luftbehandlingssyst.	15-20 År	15-20 År
Stamledningar VA	40 År	40 År
Fasader/balkonger	50 År	50 År
Fönster/dörrar, port	40 År	40 År
Tak	40 År	40 År
Yttertak	40 År	40 År
Inventarier	20 År	20 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 797 964	1 797 964
Hyror bostäder	92 050	91 516
Hyror garage	95 480	98 340
Kabel-TV intäkter	900	900
Öresutjämning	16	16
	<b>1 986 409</b>	<b>1 988 736</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	58 500
	Fastighetsskötsel beställning	16 433	13 255
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 053	4 905
	Snöröjning/sandning	4 259	16 933
	Städning entreprenad	0	55 225
	Städning enligt beställning	0	750
	Hissbesiktning	2 618	0
	Myndighetstillsyn	11 238	0
	Gemensamma utrymmen	538	0
	Sophantering	0	529
	Gård	1 378	1 206
	Serviceavtal	64 242	54 748
	Förbrukningsmateriel	6 863	9 255
	Teleport/hissanläggning	0	1 350
	Brandskydd	9 725	3 719
		<b>124 346</b>	<b>220 374</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 638
	Hyseslägenheter	7 547	1 458
	Brf Lägenheter	0	2 813
	Gemensamma utrymmen	0	3 038
	Tvättstuga	5 404	781
	Källare	1 288	0
	Lås	0	2 548
	VVS	7 252	14 351
	Ventilation	9 500	4 142
	Elinstallationer	0	3 584
	Hiss	4 218	3 847
	Fönster	0	1 622
	Balkonger/altaner	0	29 860
	Mark/gård/utemiljö	0	2 000
	Garage/parkering	0	1 169
	Skador/klotter/skadegörelse	0	531
		<b>35 209</b>	<b>75 382</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 693	37 696
	Värme	253 693	302 003
	Vatten	76 579	78 541
	Sophämtning/rehållning	38 046	40 514
		<b>404 010</b>	<b>458 754</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 533	36 296
	Kabel-TV	31 412	23 122
		<b>68 945</b>	<b>59 418</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 984</b>	<b>50 006</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>674 494</b>	<b>863 934</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 225	1 225
	Tele- och datakommunikation	250	3 750
	Juridiska åtgärder	66 019	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	10 250	-2 000
	Föreningskostnader	7 214	8 170
	Fritids- och trivselkostnader	5 958	3 713
	Förvaltningsarvode	164 467	46 000
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	5 693	6 560
	Korttidsinventarier	0	14 625
	Konsultarvode	7 460	12 031
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	451	0
		<b>271 536</b>	<b>101 174</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 900	49 100
	Sociala kostnader	14 662	15 427
		<b>63 562</b>	<b>64 527</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	211 989	194 323
	Yttertak K3	107 717	107 717
	Fasader/balkonger K3	25 366	25 366
	Fönster/dörrar och portar K3	22 966	22 966
	Stomkomplettering förening K3	30 355	30 355
	Stamledningar VA K3	30 550	29 978
	Värmesystem K3	0	572
	Luftbehandlingsystem K3	16 337	12 631
	Förbättringar	0	17 666
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	237 546	237 546
	Hissar K3	8 595	8 595
	Inventarier	1 288	1 288
		<b>692 709</b>	<b>689 003</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 385 165	56 218 407
	Nyanskaffningar	0	166 758
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 385 165</b>	<b>56 385 165</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 858 798	-4 171 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-691 421	-687 715
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 550 219</b>	<b>-4 858 798</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 834 946</b>	<b>51 526 367</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 717 385	17 717 385
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 523 000	22 734 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	21 000 000
		<b>52 523 000</b>	<b>43 734 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 000 000	43 200 000
	Lokaler	523 000	534 000
		<b>52 523 000</b>	<b>43 734 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	49 352	0
		<b>49 352</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 665	65 665
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 665</b>	<b>65 665</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-46 149	-44 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288	-1 288
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 437</b>	<b>-46 149</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 228</b>	<b>19 516</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	29 064	346
	Skattefordran	3 576	110
	Klientmedel hos SBC	1 792 690	980 814
		<b>1 825 330</b>	<b>981 270</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	0	37 533
	Kabel-TV	8 027	7 852
	Övrigt	0	0
	Serviceavtal	14 033	12 481
		<b>22 060</b>	<b>57 866</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,180 %	2 500 000	2 500 000	2020-08-28
	SEB	0,880 %	7 000 000	7 000 000	2020-03-28
	SEB	0,990 %	7 050 000	7 050 000	2021-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 550 000</b>	<b>16 550 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>16 550 000</b>	<b>16 550 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 150 000	24 150 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	1 999	2 171
	Värme	42 093	45 327
	Vatten	13 172	9 701
	Sophämtning	4 420	4 384
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	4 097	5 251
	Avgifter och hyror	160 921	105 811
	Övrigt	0	0
		<b>287 813</b>	<b>232 441</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönster kommer att bytas eller renoveras.

Vissa balkonger ska repareras.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 3 / 6 2020



Lars-Göran Vilhelm Olsson  
*Ledamot*



Per Jonas Lindvall  
*Ledamot*



Martin Nisse Nilsson  
*Ledamot*



Adam Niklas Rehnberg  
*Ledamot*



Sten Peter Tauson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2020



Charlotte Stengert  
*Extern revisor*



# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krabban organisationsnummer 769613-0157

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krabban för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorers ansvar

Mina 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krabban för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2020-06-09



Charlotte Stengert  
Godkänd revisor