

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRÅSKÄR

Org. nr. 716417-8142



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2018

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm Kommun med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Föreningen bildades 1982-05-07 och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholm 1982-07-12.

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtt i kv. Kråkskär nr 1, Farsta församling i Stockholms kommun samt äger och förvaltar på tomträtten befintlig byggnad uppförd 1958. Tomträttsavgälden för 2018 uppgår till 618 800 kr.

Av föreningens 121 lägenheter har 116 upplåtits med bostadsrätt. Under året har ingen hyresrätt ombildats till bostadsrätt. 5 lägenheter upplåts med hyresrätt. 9 lägenhetsöverlåtelser har skett under året. Lokaler, garageplatser och bilplatser på gården är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har 21 lokaler/förråd som hyrs ut för olika ändamål såsom daghem, förskola, privata företag samt till boende i huset. Dessutom finns lokaler för styrelse- och föreningsmöten, hobbyrum, fritidslokal, bastu, motionsrum samt övernattningslägenhet.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Brandkontoret till fullvärde.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 122 419 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 800 000 kr.

Fastighetsskatten / avgiften för 2018 uppgår till 243 305 kr.

Fastighetsbesiktning och brandsyn har under året gjorts i erforderlig omfattning.

Medlemmar

Föreningen har 117 röstberättigade medlemmar, varav HSB har en röst. 



Styrelsens konstitution efter föreningsstämman 5/6

Ordinarie:

Sune Strålind	Ordförande
Åke Fernrot	Vice ordförande
Leif Ljungström	Sekreterare
Mats Nyberg	Ledamot
Margot Bodén	Ledamot
Tobias Simonsson	Ledamot
Lars Åke Henriksson	Utsedd av HSB

Mandattider

Styrelseledamöter väljs av årsstämman på två år med halva antalet vartannat år. Fyllnadsval sker på ett år.

I tur att avgå vid föreningsstämman 2019 är Leif Ljungström sekreterare, Tobias Simonsson och Margot Bodén.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Sune Strålind, Margot Bodén, Leif Ljungström och Åke Fernrot två i förening.

Attestberättigade, var för sig, har varit Sune Strålind, Tobias Simonsson, Margot Bodén, Mats Nyberg, Leif Ljungström och Åke Fernrot.

Revisorer

Revisorer, som valdes av årsstämman, är Susanne Viking (ordinarie) och Monica Holm (suppleant). Därutöver har HSB Riksförbund utsett revisor från BoRevision AB. Revisorererna väljs för ett år i taget.

Valberedning

Till valberedning valdes Ulla Falk och Fredrik Eriksson.

HSB:s distriktsstämma samt möten i distrikt nr 7

Föreningens distriktsombud har under verksamhetsåret varit Sune Strålind.

Sammanträden/möten

Verksamhetens ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni i Centrumkyrkans lokal i Farsta Centrum. >

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda styrelsemöten varav 6 extra sammanträden samt ett antal arbetsmöten inom styrelsen, ett flertal byggmöten med entreprenörer, samt besökt mässor och fastighetsägarträffar.

Förvaltning

Aphos Förvaltnings AB har under året svarat teknisk förvaltning samt löpande fastighetsskötsel och IDS Redovisning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Städning av husets lokaler såsom trappuppgångar, källargångar och tvättstuga har ombesörjts av Tvättbjörn Städservice.
Avtalet omförhandlat och förlängts

Trädgårdsskötsel, snöskottning och sandning har ombesörjts av Hus- och Villaträdgårdar AB.
Avtalet omförhandlat och förlängts

Utbetalt arvode till styrelsen var 189 600. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

Ekonomi

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	8 596	8 045	8 023	7 990	7 771
Rörelseresultat tkr	466	377	81	323	424
Resultat efter finansiella poster tkr	-78	-189	-410	-292	-492
Balansomslutning tkr	81 892	82 443	83 236	69 442	69 231
Årsavgift för bostäder kr/kvm	670	670	670	639	639
Fond för yttre underhåll tkr	247	532	948	1 024	1 118

Byggnadens tekniska status

Fastighetens tekniska status Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	670	670	670	639	639
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 219	5 245	5 272	3 681	3 708
Elkostnad/kvm totalyta	33	24	19	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	151	118	118	112	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	14	13

Åtgärder som vidtagits under året

Ny grillplats på baksidan huset. Renovering och säkerhetsbesiktning av lekparken utanför port 36.

Utökad belysning vid porterna 46 o 48.

På gång under 2019

Fortsatt underhåll av fastigheten.

Fortsatt byte av kall- och varmvattenrör i källare.

Nödbelysning vid vindsförråden.

Översiktlig sammanställning över föreningens utveckling

- 1982 Förvärv av fastigheten
- 1996 Nya tvättmaskiner
- 1997 Träningsrum (Kråkboet) färdigställt
- 1997 Undercentralen renoverad
- 1997 Hissar renoverade
- 1999 Tilluft av dagis källare
- 1999 Högtrycksspolning av stammar
- 1999 Injustering av värmesystemet, ombyggnad av hetvattenslingor och frekvent styrda pumpar
- 1999 Målning av samtliga trapphus
- 2000 Igenläggning av 4 piskbalkonger
- 2000 P-platser övertagits från Gatu- och fastighetskontoret
- 2001 Bredbandsinstallation i alla lägenheter och de flesta lokaler
- 2002 Festlokal och bastu iordningsställda
- 2002 Ekonomiförvaltningen övergår till FFAB den 1 januari
- 2005 Byte av värmestammar
- 2007- Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger
- 2010
- 2009 Omläggning av takbeklädnad
- 2010 Färdigställande av brandväg på baksidan
- 2010 Förstärkning av övre garages tak
- 2011 Byte av föreningens låssystem
- 2011 Målning av garagefasad samt montering av varningsljus
- 2011 Åtgärder för begränsning av biltrafik på gården
- 2011 Pergolan har ytbehandlats
- 2012 Inga större arbeten har utförts
- 2013 Inga större arbeten har utförts
- 2014 Brandskyddsinventering
- Byte tvättmaskiner samt renovering av socklar.
- Renovering el, målning och golv i entréer.
- Installation av nödbelysning i källare. ><

- 2015 Trapphusen i portarna 46-50 har målats om.
Ventilationen i lokalen Power Place har bytts ut
En fogning av balkongelementen
Samtliga armaturer i trapphusen har bytts ut till LED belysning.
Nytt gruppavtal för telefoni, bredband och TV har tecknats med
Bredbandsbolaget.
- 2016 Trapphus 36-42 har målats om.
Ny ventilation i lokaler till förskolan Ur och Skur.
Byte av trycksatta ledningar påbörjas.
All belysning till fastigheten och garage är bytt till LED.
Stamreovering av bottenplattor och lokaler utfört.
- 2017 Byte av trycksatta ledningar slutfört. Stamreovering av lägenheter
slutfört.
Festlokalen reoverad efter vattenskada, byte av golv, tak, målning
och ljudisolering av väggar.
- 2018 Byte tryckstegspump för kallvatten. Hissgolven utbytta.
Asbestsanering i källare. Påbörjat jobbet med byte av kall- och
varmvattenrör i källaren.

Avgifter och hyror

Avgifterna är oförändrade 2019. Hyrorerna för våra hyreslägenheter följer
allmännyttan. Obs ej klart, kommer senare i vår.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans					
2018 01 01	11 066 643	20 320 440	531 851	810 161	- 189 206
Föregående årets resultat					189 206
Avsättning					
Yttre fond			450 000	- 450 000	
Uttag fond			- 735 158	735 158	
Upplåtelse av lgh					
Årets resultat					- 78 751
Utgående balans					
2018 12 31	11 066 643	20 320 440	246 693	906 113	- 78 751

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	906 114
Årets resultat	<u>- 78 751</u>
Summa fritt eget kapital	827 363
Styrelsen föreslår följande dispositioner:	
Uttag från fonden för yttre underhåll	400 814
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2019	- 350 000
Balanseras i ny räkning	878 177

Övrigt under året

Förutom årsmötet har föreningens styrelse enligt tradition arrangerat Lucia-kaffe i festlokalen.

Föreningens 60-årsjubileum ordnades i augusti på gården med 70 närvarande.

Föreningens festkommitté har ordnat ett flertal sammankomster vars syfte har varit att vi ska lära känna varandra och ha roligt tillsammans i föreningen.

Kräkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 4 gånger under 2018.

Fortsatt arbete med föreningens hemsida sker kontinuerligt. Se www.krakskar.se.

RESULTATRÄKNING

		2018 12 31	2017 12 31
	Not		
Nettoomsättning	2	8 567 279	8 009 080
Övriga rörelseintäkter		<u>29 349</u>	<u>35 990</u>
		8 596 628	8 045 070
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 387 448	-5 522 977
Övriga externa kostnader		-262 704	-198 749
Personalkostnader	1	-237 696	-263 831
Avskrivningar av materilla anläggningstillgångar	7	<u>-2 242 128</u>	<u>-1 682 899</u>
Summa fastighetskostnader		-8 129 976	-7 668 456
Bruttoresultat		466 652	376 614
Rörelseresultat		466 652	376 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	188	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-545 591</u>	<u>-565 848</u>
Summa finansiella poster		-545 403	-565 843
Resultat efter finansiella kostnader		-78 751	-189 229
ÅRETS RESULTAT		-78 751	-189 229

BALANSRÄKNING

	2018 12 31	2017 12 31
Anläggningstillgångar		
	<i>Not</i>	
Materiella anläggningstillgångar	7	
Byggnad och mark	80 481 432	59 320 217
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>80 481 432</u>	<u>59 320 217</u>
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>500</u>	<u>500</u>
Pågående arbeten	0	21 983 697
Summa anläggningstillgångar	80 481 932	81 304 413
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övrig fordran	443	2 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 309 866	298 477
Summa Kortfristiga fordringar	<u>310 309</u>	<u>301 473</u>
Kassa och bank		
Kassa o bank	1 100 131	837 710
Summa kassa och bank	<u>1 100 131</u>	<u>837 710</u>
Summa omsättningstillgångar	1 410 440	1 139 183
SUMMA TILLGÅNGAR	81 892 372	82 443 596

BALANSRÄKNING

2018 12 31

2017 12 31

Not

Eget kapital skulder**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

31 387 084

31 387 084

Fond för yttre underhåll

246 693

531 851

Summa bundet eget kapital

31 633 777

31 918 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

906 114

810 161

Årets resultat

-78 751

-189 206

Summa fritt eget kapital

827 363

620 955

Summa eget kapital

32 461 140

32 539 890

Skulder

Fond för inre underhåll

176 385

176 385

Skatteskuld

7 565

4 864

Skulder till kreditinstitut

10 48 382 500

48 630 000

Leverantörsskulder

212 378

278 228

Övriga skulder

11 7 882

12 396

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 644 522

801 833

Summa skulder

49 431 232

49 903 706

Summa eget kapital och skulder

81 892 372

82 443 596

Tillägsupplysningar**Not 1, Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har byggnadens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnad är 2% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enl. fastställd underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. <

Upplysningar till enskilda poster

2018

2017

Not 1. Ersättningar till förtroendevalda**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda

193 600

214 000

Sociala kostnader

38 096

43 831

Summa

231 696

257 831

Revisorer

Föreningsvald

6 000

6 000

Summa

6 000

6 000

Summa

237 696

263 831

Not 2, Nettomsättning

Årsavgifter och hyror

8 567 279

8 012 853

Övriga intäkter

29 349

32 216

Summa

8 596 628

8 045 069

Summa nettoomsättning

8 596 628

8 045 069

Not 3, Rörelsens kostnader

Driftkostnader

237 696

263 831

Borevision

26 000

24 750

Fastighetsskötsel

572 420

518 401

Reparationer

827 944

621 111

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

329 667

292 822

Uppvärmning

1 471 583

1 432 018

Vatten

164 217

193 561

Sophämtning

104 545

107 979

Fastighetsförsäkring

96 379

96 379

Kabel TV o bredband

332 257

323 120

Förvaltningsarvoden

220 000

417 684

Medlemsavgifter HSB

37 640

37 640

Övrig drift

199 065

136 336

Summa driftkostnader

4 619 413

4 465 632

	2 018	2 017
Not 4, Planerat underhåll		
Periodisk underhåll tvättstugor	179 507	1 213
Periodisk underhåll värme	0	34 090
Periodisk underhåll byggnad	145 750	190 163
Periodisk underhåll mark	0	61 727
Periodisk underhåll hyreslägenhet	1 682	385 946
Periodisk underhåll hiss	73 875	0
Periodisk underhåll hyreslokal	0	62 019
Summa planerat underhåll	<u>400 814</u>	<u>735 158</u>

Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ovriga ränteintäkter	188	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>188</u>	<u>5</u>

Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	545 591	565 848
	<u>545 591</u>	<u>565 848</u>

Not 7, Byggnader och mark**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	81 314 216	81 314 216
Årets ingående anskaffningsvärde	23 403 343	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>104 717 559</u>	<u>81 314 216</u>

Ingående avskrivningar byggnader	-21 993 999	-20 311 100
Årets avskrivning byggnad	-2 242 128	-1 682 899
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-24 236 127</u>	<u>-21 993 999</u>

Pågående arbeten	0	7 955 065
Årets pågående arbeten	0	14 028 631
Utgående pågående arbeten	<u>0</u>	<u>21 983 696</u>

Netto bokfört värde byggnader	80 481 432	81 303 913
-------------------------------	------------	------------

Föreningen har tomträttsavgäld

Taxeringsvärde

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader	76 800 000	76 800 000
Mark	45 619 000	45 619 000
	<u>122 419 000</u>	<u>122 419 000</u>

Not 8, Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

	2018	2017
Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	99 110	96 379
Bredbandsbolaget	49 306	54 148
Gatu och fastighetskontor	161 450	<u>147 950</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>309 866</u>	298 477

Not 10, Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank Hypotek	275214077-8	1,25%.	2021 06 23	1 282 500
Swedbank Hypotek	285061526-7	1,46%,	2020 08 25	8 250 000
Swedbank Hypotek	285061525-9	f n 1,10%	Rörlig ränta	11 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8	1,03%,	2021 08 25	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5	1,29, %	2019 09 25	11 900 000
Summa skulder till kreditinstitut				<u>48 332 500</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 247 500 kr. Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden om 5 år uppgå till 47 095 000 kr

Not 11, Övriga skulder

Moms	<u>7 882</u>	<u>12 396</u>
	7 882	12 396

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter	289 774	420 243
Hus & Villatradgårdar	11 347	11 826
Fortum El	57 781	58 421
Fjärrvärme	204 584	217 172
Tvättbjörn	1 316	16 830
Veolia	1 019	0
Upplupna utgiftsräntor	61 701	60 341
Revison	17 000	17 000
	<u>644 522</u>	<u>801 833</u>

Not 13, Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar

49 430 000

49 430 000

Underskrift Styrelsen den 2/5 2019

Sune Strå Lind



Åke Fernrot



Margot Bodén



Leij Ljungström



Mats Nyberg



Tobias Simonsson



Lars Åke Henriksson
HSB Representant

Revisorspåteckning

2019-0508



Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkskär i Stockholm, org.nr. 716417-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkskär i Stockholm 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 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 HSB Brf Kråkskär i Stockholm 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 8 maj 2019



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Susanne Viking

Av föreningen vald revisor