

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. 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 2023 uppgår till 699 900 kr. Löper till 2037.

Av föreningens 121 lägenheter har 118 upplåtits med bostadsrätt. Under året har ingen hyresrätt ombildats till bostadsrätt. 3 lägenheter upplåts med hyresrätt. 12 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 193 682 000 kr, varav byggnadsvärdet är 110 940 000 kr.

Fastighetsskatten / avgiften för 2023 uppgår till 270 619 kr.

Fastighetsbesiktning och brandsyn har under året gjorts i erforderlig omfattning.

### *Medlemmar*

Föreningen har 119 röstberättigade medlemmar, varav HSB har en röst.

4

## ***Styrelsens konstitution efter föreningsstämman 13/6***

### ***Ordinarie:***

Åke Fernrot	Ordförande
Tobias Simonsson	Vice ordförande
Roland Lundin	Ledamot
Emil Landstedt	Ledamot
Lars Wallén	Ledamot
Josefin Dahlgren	Ledamot
Selma Koso	Sekreterare
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 2024 är Åke Fernrot, Emil Landstedt och Josefin Dahlgren

### ***Firmatecknare***

Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Åke Fernrot Tobias Simonsson och Roland Lundin två i förening.

Attestberättigade, var för sig, har varit Åke Fernrot, Tobias Simonsson, och Roland Lundin

### ***Revisorer***

Revisorer, som valdes av årsstämman, är Susanne Wiking (ordinarie) och Gunilla Lockne (suppleant). Därutöver valdes Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer. Revisorerna väljs för ett år i taget.

### ***Valberedning***

Till valberedning valdes Philip Särndahl och Fredrik Eriksson.

### ***Sammanträden/möten***

Verksamhetens ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni i Centrumkyrkan, Farsta Centrum

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten 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 City Hemservice AB

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

Avtalet omförhandlat och förlängts.

Utbetalt arvode till styrelsen var 210 800. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	9 161	8 508	8 483	8 765	8 642
Rörelseresultat tkr	1 003	506	549	701	705
Resultat efter finansiella poster tkr	579	159	149	127	129
Balansomslutning tkr	75 732	79 246	80 892	83 695	86 410
Årsavgift för bostäder kr/kvm	780	728	710	720	707
Fond för yttre underhåll tkr	921	856	535	300	247

## Byggnadens tekniska status

Fastighetens tekniska status	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Nyckeltal</b>					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	780	728/	710	720	704
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 813	4 256	4 488	4 956	5 192
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	59	44	34	35	35
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	173	156	162	153	158
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	32	27	24	16	16
Sparande / kvm bostadsrättsyta	286	294			
Räntekänslighet (%)	4,88	5,96			

M

### **Åtgärder som vidtagits under året**

**Byte av värmestammar i lokalerna i bottenvåningen samt inköp och installation av nya avfallskärl**

### **På gång under 2024**

**Ny belysning i pergolan.**

**Nya laddstolpar ute**

## **Översiktlig sammanställning över föreningens utveckling**

- 1982 Förvärv av fastigheten
- 1996 Nya tvättmaskiner
- 1997 Träningsrum (Kråkboet) färdigställt, Hissar renoverade. Undercentral renoverad
- 1999 Högtrycksspolning av stammar. Målning av samtliga trapphus.
- 1999 Injustering av värmesystemet, ombyggnad av hetvattenslingor och frekvent styrda pumpar
- 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
- 2005 Byte av värmestammar
- 2007-2010 Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger
- 2009 Omläggning av takbeklädnad
- 2010 Färdigställande av brandväg på baksidan
- 2010 Förstärkning av övre garagets tak
- 2011 Byte av föreningens låssystem
- 2011 Målning av garagefasad samt montering av varningsljus
- 2011 Åtgärder för begränsning av biltrafik på gården
- 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
- 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.
- Stamrenovering av bottenplattor och lokaler utfört.

4

- 2017 Byte av trycksatta ledningar slutfört. Stamrenovering av lägenheter slutfört.  
Festlokalen renoverad efter vattenskada, byte av golv, tak, målning och ljudisolering av väggar.
- 2018 Byte tryckstegspump för kallvatten. Hissgolven utbytta.  
Asbestosanering i källare. Påbörjat jobbet med byte av kall- och varmvattenrör i källaren.
- 2019 Fortsatt byte av kall- och varmvattenrör i källare  
Byte cirkulationspump på varmvattnet
- 2020 Installation av elstolpar ute och i garage  
Ny grillplats baksidan
- 2021 Isolering av valvet  
Renovering av hyreslokal
- 2022 Spolning av avloppsrör. Förnyad garanti
- 2023 Byte av värmestammar i lokalerna i bottenvåningen.  
Montering av nya matavfallskärl

## ***Avgifter och hyror***

Avgifterna höjdes 10% 2023. 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					
2023 01 01	11 213 779	24 673 305	856 628	667 353	158 419
Omf föregående årets resultat				158 519	-158 419
Avsättning					
Yttre fond			350 000	-350 000	
Uttag fond			- 285 462	285 462	
Årets resultat					579 085
Utgående balans					
2023 12 31	11 213 779	24 673 305	921 166	761 334	579 085

## ***Förslag till resultatdisposition***

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	761 334
Årets resultat	<u>579 085</u>
Summa fritt eget kapital	1 340 419
Styrelsen föreslår följande dispositioner:	
Uttag från fonden för yttre underhåll	125 970
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2023	- 350 000
Balanseras i ny räkning	864 449

## ***Övrigt under året***

Föreningen samlades för Luciakaffe i december.

Kräkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 4 gånger under 2023.

Fortsatt arbete med föreningens hemsida sker kontinuerligt. Se [www.krakskar.se](http://www.krakskar.se).

• 

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2023 12 31</b>	<b>2022 12 31</b>
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	9 160 592	8 508 258
Övriga rörelseintäkter		<u>102 068</u>	<u>433 394</u>
		9 262 660	8 941 652
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 392 706	-4 489 209
Planerat underhåll	4	-125 970	-285 462
Övriga externa kostnader		-122 164	-78 625
Tomträttsavgäld		-699 900	-699 900
Fastighetskatt		-270 619	-289 699
Personalkostnader	1	-260 416	-254 161
Avskrivningar av materilla anläggningstillgångar	7	<u>-2 388 001</u>	<u>-2 338 776</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-8 259 776	-8 435 832
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 002 884</b>	<b>505 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 002 884</b>	<b>505 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	108 789	14 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-532 588</u>	<u>-362 133</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-423 799	-347 301
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>579 085</b>	<b>158 519</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>579 085</b>	<b>158 519</b>



Org nr 716417-8142

**BALANSRÄKNING**

2023 12 31

2022 12 31

Not

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

7

Byggnad

71 083 803

73 471 804

**Summa materiella anläggningstillgångar**

71 083 803

73 471 804

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

500

500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

500

500

**Summa anläggningstillgångar**

71 084 303

73 472 304

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övrig fordran

13 025

8 163

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

427 661

420 553

**Summa Kortfristiga fordringar**

440 686

428 716

**Kassa och bank**

Kassa o bank

4 207 410

5 345 200

**Summa kassa och bank**

4 207 410

5 345 200

**Summa omsättningstillgångar**

4 648 096

5 773 916

**SUMMA TILLGÅNGAR**

75 732 399

79 246 220

M



**BALANSRÄKNING**

2023 12 31

2022 12 31

Not

**Eget kapital skulder****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

35 887 084

35 887 084

Fond för yttre underhåll

921 166

856 628

**Summa bundet eget kapital**

36 808 250

36 743 712

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

761 334

667 353

Årets resultat

579 085

158 519

**Summa fritt eget kapital**

1 340 419

825 872

**Summa eget kapital**

38 148 669

37 569 584

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 22 300 000

22 500 000

**Summa skulder till kreditinstitut**

22 300 000

22 500 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 13 800 000

17 800 000

Leverantörsskulder

89 491

198 956

Fond för inre underhåll

172 850

172 850

Skatteskuld

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 1 221 389

1 004 830

**Summa kortfristiga skulder**

15 283 730

19 176 636

**Summa eget kapital och skulder**

75 732 399

79 246 220

4

**Kassaflödesanalys****2023 12 31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	579 085
Poster som inte ingår i kassaflödet	2 388 001

<b>Summa kassalöde</b>	<b>2 967 086</b>
------------------------	------------------

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Kortfristiga skulder	107 094
Kortfristiga fordringar	-11 970

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 062 210</b>
---	------------------

**Finansieringsverksamheten**

Amortering	-4 200 000
------------	------------

<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 200 000</b>
--	-------------------

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 137 790</b>
-------------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 345 200</b>
---------------------------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 207 410</b>
-------------------------------------	------------------

4

**Tillägsupplysningar****Not 1, Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning

**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 2,2% 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****2023****2022****Not 1. Ersättningar till förtroendevalda****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda

214 800

212 800

Sociala kostnader

39 616

35 361

**Summa**

254 416

248 161

**Revisorer**

Föreningsvald

6 000

6 000

**Summa**

6 000

6 000

**Summa****260 416****254 161****Not 2, Rörelseintäkter**

Årsavgifter och hyror

9 160 592

8 508 258

Ersättning el

88 593

409 604

Övriga intäkter

13 475

23 790

**Summa**

9 262 660

8 941 652

**Summa Rörelsens intäkter**

9 262 660

8 941 652

**Not 3, Rörelsens kostnader**

Revision

26 250

25 375

Fastighetsskötsel

533 804

562 459

Reparationer

393 545

890 292

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

557 679

417 926

Uppvärmning

1 640 520

1 482 143

Vatten

305 878

254 578

Sophämtning

216 912

154 293

Fastighetsförsäkring

119 021

109 450

Kabel TV o bredband

327 932

320 612

Förvaltningsarvoden

233 525

234 441

Medlemsavgifter HSB

37 640

37 640

**Summa driftkostnader**

4 392 706

4 489 209

4

2023

2022

**Not 4, Planerat underhåll**

Periodisk underhåll ventilation	81 250	0
Periodisk underhåll byggnad	0	285 462
Periodisk underhåll garage	44 720	0
<b>Summa planerat underhåll</b>	<u>125 970</u>	<u>285 462</u>

**Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ovriga ränteintäkter	108 789	14 832
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>108 789</u>	<u>14 832</u>

**Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till kreditinstitut	532 588	362 133
	<u>532 588</u>	<u>362 133</u>

**Not 7, Byggnader****Byggnader**

<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<u>106 740 262</u>	<u>106 740 262</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>106 740 262</u>	<u>106 740 262</u>

Ingående avskrivningar byggnader	-33 366 908	-31 077 357
Årets avskrivning byggnad	<u>-2 289 551</u>	<u>-2 289 551</u>
Utgående ack avskrivningar byggnader	-35 656 459	-33 366 908

<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	73 373 354	73 373 354
---	------------	------------

**Laddstolpar**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	246 125	246 125
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	246 125	246 125

<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-147 675	-98 450
Årets avskrivningar	<u>-98 450</u>	<u>-49 225</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 125	-147 675

<b>Utgående redovisat värde laddstolpar</b>	0	98 450
---	---	--------

Netto bokfört värde byggnader och pågående arbeten	71 083 803	73 471 804
--	------------	------------

Föreningen har tomträttsavgäld



Org nr 716417-8142

**Taxeringsvärde**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnader</b>	110 940 000	110 940 000
<b>Mark</b>	82 742 000	82 742 000
	<u>193 682 000</u>	<u>193 682 000</u>

**Not 8, Finansiella anläggningstillgångar**

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

**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	130 614	109 450
Apcoa Parkering	0	4 485
Skatteverket	40 089	40 089
Bredbandsbolaget	81 983	81 983
Gatu och fastighetskontor	174 975	174 975
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>427 661</u>	<u>410 982</u>

**Not 10, Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank Hypotek	285061526-7 0,75,%	2024 08 23	7 300 000
Swedbank Hypotek	285061525-9 fn 4,621%	2024 09 28	3 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8 0,74%,	2024 08 23	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5 fn 4,621%	2024 09 28	9 900 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<u>36 100 000</u>

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-22 300 000
<b>Långfristig skuld till kreditinstitut</b>	<u>13 800 000</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 247 500 kr.

**Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter	774 156	578 072
Hus & Villaträdgårdar	33 375	0
FG's Städteam	0	0
Fortum El	60 513	70 320
Fjärrvärme	252 682	227 004
Aphos	3 731	0
Vatten o avlopp	51 497	46 617
Avfall	31 910	35 133
Upplupna utgiftsräntor	0	34 157
IDS Redovisning	13 525	13 527
	<u>1 221 389</u>	<u>1 004 830</u>

**Not 12, Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar

49 430 000

49 430 000

Underskrift Styrelsen *Stockholms den 21/5-24.*



Åke Fernrot



Tobias Simonsson



Selma Koso



Roland Lundin



Emil Landstedt

*Dahlgren*

Josefin Dahlgvist



Lars Åke Henriksson  
HSB Representant



Lars Wallön



Revisorspåteckning . *Vår revisionsberättelse har avgivits den 21/5 2024.*



Susanne Wiking  
Av föreningen vald revisor



Mats Lentipalo  
Adecco Revisorer HB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkskär  
Org.nr. 716417-8142

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkskär för år 2023.

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 2023 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 "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kråkskär för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggsamt 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:

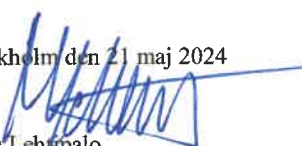
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 21 maj 2024



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Susanne Wiking  
Förtroendevald revisor