

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 tomträten befintlig byggnad uppförd 1958. Tomträttsavgälden för 2022 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. 7 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 2022 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. 

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

### ***Ordinarie:***

Åke Fernrot	Ordförande
Tobias Simonsson	Vice ordförande
Leif Ljungström	Sekreterare
Roland Lundin	Ledamot
Emil Landstedt	Ledamot
Nataliya Alikina	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 2023 är Tobias Simonsson, Leif Ljungström och Roland Lundin

### ***Firmatecknare***

Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Åke Fernrot Tobias Simonsson, Leif Ljungström och Roland Lundin två i förening. Attestberättigade, var för sig, har varit Åke Fernrot, Tobias Simonsson, Leif Ljungström och Roland Lundin

### ***Revisorer***

Revisorer, som valdes av årsstämman, är Susanne Viking (ordinarie) och Gunilla Lockne (suppleant). Därutöver har HSB Riksförbund utsett revisor från BoRevision AB. 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 11 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 KBU Redovisningskonsult i Stockholm AB.

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

Avtalet omförhandlat och förlängts

Utbetalt arvode till styrelsen var 208 800. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	8 508	8 483	8 765	8 642	8 596
Rörelseresultat tkr	506	549	701	705	466
Resultat efter finansiella poster tkr	159	149	127	129	-78
Balansomslutning tkr	79 246	80 892	83 695	86 410	81 982
Årsavgift för bostäder kr/kvm	710	710	720	707	704
Fond för yttre underhåll tkr	856	535	300	247	247

## Byggnadens tekniska status

Fastighetens tekniska status Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	710	710	720	704	704
Lån/kvm bostadsrättsyta	4256	4488	4956	5192	5219
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	44	34	35	35	33
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	156	162	153	158	151
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	21	24	16	16	16

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

Spolning av avloppsstammar för förlängd garanti. Färdigställande av vindsbelysning. Byte varm o kallvattenstammar i källargångarna. Förberedelse för sopsorteringskärlen.

## ***På gång under 2023***

Fortsatt underhåll av fastigheten.

## ***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- Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger
- 2010
- 2009 Omläggning av takbeklädnad
- 2010 Färdigställande av brandvägg 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.
- 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. Asbetsanering 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

## ***Avgifter och hyror***

Avgifterna höjdes ej 2022. 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					
2022 01 01	11 213 779	24 673 305	535 378	840 299	148 304
Omf föregående årets resultat				148 304	-148 304
Avsättning					
Yttre fond			350 000	-350 000	
Uttag fond			- 28 750	28 750	
Årets resultat					158 519
Utgående balans					
2022 12 31	11 213 779	24 673 305	856 628	667 353	158 519

## ***Förslag till resultatdisposition***

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	667 353
Årets resultat	<u>158 519</u>
Summa fritt eget kapital	825 872
Styrelsen föreslår följande dispositioner:	
Uttag från fonden för yttre underhåll	285 462
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2022	- 350 000
Balanseras i ny räkning	761 334

## ***Övrigt under året***

Föreningen samlades för Luciakaffe i december.

Kråkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 4 gånger under 2022.

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2022 12 31</b>	<b>2021 12 31</b>
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	8 508 258	8 444 681
Övriga rörelseintäkter		<u>433 394</u>	<u>38 586</u>
		8 941 652	8 483 267
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 489 209	-4 270 108
Planerat underhåll	4	-285 462	-28 750
Övriga externa kostnader		-78 625	-72 673
Tomträttsavgäld		-699 900	-699 900
Fastighetsskatt		-289 699	-286 069
Personalkostnader	1	-254 161	-238 572
Avskrivningar av materilla anläggningstillgångar	7	<u>-2 338 776</u>	<u>-2 338 776</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-8 435 832	-7 934 848
<b>Bruttoresultat</b>		<b>505 820</b>	<b>548 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>505 820</b>	<b>548 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	14 832	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-362 133</u>	<u>-400 115</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-347 301	-400 115
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>158 519</b>	<b>148 304</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>158 519</b>	<b>148 304</b>

Org nr 716417-8142

**BALANSRÄKNING**

	2022 12 31	2021 12 31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7	
Byggnad	73 471 804	75 662 905
Inventarier	<u>0</u>	<u>147 675</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	73 471 804	75 810 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 <u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>73 472 304</b>	<b>75 811 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övrig fordran	8 163	36 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 <u>420 553</u>	<u>366 408</u>
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>	428 716	402 752
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa o bank	<u>5 345 200</u>	<u>4 677 959</u>
<b>Summa kassa och bank</b>	5 345 200	4 677 959
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 773 916</b>	<b>5 080 711</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>79 246 220</b>	<b>80 891 791</b>



**BALANSRÄKNING**

2022 12 31

2021 12 31

Not

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

Medlemsinsatser

35 887 084

35 887 084

Fond för yttre underhåll

856 628

535 378

**Summa bundet eget kapital**

36 743 712

36 422 462

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

667 353

840 299

Årets resultat

158 519

148 304

**Summa fritt eget kapital**

825 872

988 603

**Summa eget kapital**

37 569 584

37 411 065

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 22 500 000

34 352 500

**Summa skulder till kreditinstitut**

22 500 000

34 352 500

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 17 800 000

8 147 500

Leverantörsskulder

198 956

165 743

Fond för inre underhåll

172 850

172 850

Skatteskuld

0

10 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 1 004 830

631 878

**Summa kortfristiga skulder**

19 176 636

9 128 226

**Summa eget kapital och skulder**

79 246 220

80 891 791 ↙

***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****2022****2021****Not 1. Ersättningar till förtroendevalda****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda

212 800

197 500

Sociala kostnader

35 361

35 072

**Summa**

248 161

232 572

**Revisorer**

Föreningsvald

6 000

6 000

**Summa**

6 000

6 000

**Summa****254 161****238 572****Not 2, Rörelseintäkter**

Årsavgifter och hyror

8 508 258

8 444 671

Ersättning el

409 604

Övriga intäkter

23 790

38 586

**Summa**

8 941 652

8 483 257

**Summa Rörelsens intäkter**

8 941 652

8 483 257

**Not 3, Rörelsens kostnader**

Borevision

25 375

26 250

Fastighetsskötsel

562 459

537 586

Reparationer

890 292

713 453

Rengöring ventilation

0

13 378

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

417 926

331 227

Uppvärmning

1 482 143

1 560 884

Vatten

254 578

230 414

Sophämtning

154 293

150 268

Fastighetsförsäkring

109 450

104 525

Kabel TV o bredband

320 612

327 932

Förvaltningsarvoden

234 441

236 551

Medlemsavgifter HSB

37 640

37 640

**Summa driftkostnader**

4 489 209

4 270 108 ↙

	2022	2021
<b>Not 4, Planerat underhåll</b>		
Periodisk underhåll tvättstugor	0	0
Periodisk underhåll byggnad	285 462	28 750
Periodisk underhåll hyreslägenhet	0	0
Periodisk underhåll hiss	0	0
Periodisk underhåll hyreslokal	0	0
<b>Summa planerat underhåll</b>	<u>285 462</u>	<u>28 750</u>
 <b>Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ovriga ränteintäkter	14 832	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>14 832</u>	<u>0</u>
 <b>Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	362 133	400 115
	<u>362 133</u>	<u>400 115</u>
 <b>Not 7, Byggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	106 740 262	106 740 262
Utgående anskaffningsvärde	<u>106 740 262</u>	<u>106 740 262</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-31 077 357	-28 787 806
Årets avskrivning byggnad	-2 289 551	-2 289 551
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-33 366 908</u>	<u>-31 077 357</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	73 373 354	75 662 905
 <b>Laddstolpar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	246 125	246 125
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>246 125</u>	<u>246 125</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 450	-49 225
Årets avskrivningar	-49 225	-49 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-147 675</u>	<u>-98 450</u>
<b>Utgående redovisat värde laddstolpar</b>	98 450	147 675
 Netto bokfört värde byggnader och pågående arbeten	 73 471 804	 75 810 580
Föreningen har tomträttsavgäld ↙		

**Taxeringsvärde**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnader</b>	110 940 000	91 200 000
<b>Mark</b>	82 742 000	68 116 000
	<u>193 682 000</u>	<u>159 316 000</u>

**Not 8, Finansiella anläggningstillgångar**

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

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

Försäkring	119 021	109 450
Apcoa Parkering	4 485	0
Skatteverket	40 089	0
Loopia	0	120
Bredbandsbolaget	81 983	81 983
Gatu och fastighetskontor	<u>174 975</u>	<u>174 975</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	420 553	366 528

**Not 10, Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank Hypotek	285061526-7 0,75,%	2024 08 23	7 500 000
Swedbank Hypotek	285061525-9 fn 3,343%	Rörlig ränta	5 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8 0,74%,	2024 08 23	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5 .0,83%	2023 09 23	11 900 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			40 300 000

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	<u>-17 800 000</u>
<b>Långfristig skuld till kreditinstitut</b>	22 500 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 247 500 kr. Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden om 5 år uppgå till 39 062 500kr

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

Förskottsbetalda avgifter	578 072	202 073
FG´s Städteam	0	10 636
Fortum EI	70 320	54 532
Fjärrvärme	227 004	232 667
Aphos	0	13 378
Vatten o avlopp	46 617	38 121
Avfall	35 133	29 010
Upplupna utgiftsräntor	34 157	34 924
IDS Redovisning	<u>13 527</u>	<u>16 551</u>
	1 004 830	631 892


**Not 12, Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar


49 430 000


49 430 000

Underskrift Styrelsen *2023-06-07*

  
Åke Fernrot

  
Tobias Simonsson

  
Leif Ljungström

  
Roland Lundin


  
Emil Landstedt

  
Nataliya Alikina

  
Lars Ake Henriksson  
HSB Representant

Revisorspåteckning

*8/6 2023*

  
Gunilla Lockne  
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 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 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 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Kråkskär i Stockholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 / 6 2023



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Lockne  
Av föreningen vald revisor