

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 50-202304191605-961866.pdf

Storlek: 170916 byte

Hashvärde SHA256:

8b4458991891446daa75489a6fefcb5424a8020eabd2e2dbe02fd98015b94833

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Sofie Kristina Book Folkesson

Signerat med BankID 2023-04-19 16:20 Ref: da4ec0ba-290e-4bfe-b4cc-0970c32faca0

Helene Ljungqvist

Signerat med BankID 2023-04-19 16:30 Ref: 8c352629-0e4d-4ee1-bda2-41a0702bfef6

Sanna Fransson

Signerat med BankID 2023-04-19 21:28 Ref: 599ed6ea-3e9f-4c63-a116-7e7e50aec6e0

Anna Helena Eriksson

Signerat med BankID 2023-04-20 21:21 Ref: 31ac590a-7c04-4c54-a660-fd5533c094ce

Gustav Peter Fromell

Signerat med BankID 2023-04-21 16:11 Ref: ec31b562-f35f-424d-a96d-449f919c403e

Fredrika Louise Palmstierna

Signerat med BankID 2023-04-21 16:40 Ref: 2cfa2afa-e2c6-40ed-8dcd-75092765751d

Joakim Häll

Signerat med BankID 2023-04-28 10:26 Ref: 60b8ec99-034d-4fa6-870e-db11b066b2d5

Årsredovisning
för
BRF Kråkhvilan
769605-6089

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för BRF Kråkhvilan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-12. Föreningens stadgar registrerades 2021-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, alltså en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veken 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1963 kvadratmeter, varav 1816 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 147 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler och 1 lägenhet med hyresrätt (1rum).

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	vindslägenhet
9	10	10	5	0	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor. Styvlin AB (namnbyte 2021)	45 kvm	2024-09-30
Kontor. Promotor Media AB (from 2018-12-01)	42 kvm	2025-12-31
Kontor. TallTale Stockholm AB (from 2020-01-01)	53 kvm	2026-09-30

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.
Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en ny underhållsplan som har upprättats 2017 och sträcker sig fram till 2040. Styrelsen arbetar med underhållsplanen löpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Nabo AB:

- Teknisk förvaltning vid avrop
- Rondering av fastigheten 1 gång/vecka

Övriga avtal

- Takunderhåll/Snöskottning - CC Plåt & Tak AB
- Lokalvård - Rengörare Näslund fr.om 2017-11-01
- Hissar - Hiss Craft AB
- Com Hem AB/Tele2, Föreningen har tecknat ett gruppavtal på 3 år fr.om 2020-02-01 som nyttjas av medlemmar och föreningens hyresgäst. Medlemmarna betalar 225:- inkl. moms/månad.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Avgifter har införts för andrahandsuthyrningar fr.o.m 2018-01-01
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden - max två år.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning 2021/2022:

Helene Ljungqvist	Ledamot Ordförande
Helena Eriksson	Ledamot
Ronja Dahlberg	Ledamot
Sofie Folkesson	Ledamot
Gustav Fromell	Ledamot
Thomas Bredin	Suppleant
Eva Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, Helene Ljungqvist, Helena Eriksson, Sofie Folkesson, Gustav Fromell och Ronja Dahlberg två i förening.

Styrelsen har följande sammansättning 2022/2023:

Helene Ljungqvist	Ledamot Ordförande
Sofie Folkesson	Ledamot vice Ordf
Helena Eriksson	Ledamot
Gustav Fromell	Ledamot
Sanna Fransson	Ledamot
Thomas Bredin	Suppleant
Helena Eklund	Suppleant
Ronja Dahlberg	Suppleant (fram till 22-11 då hon flyttat)

Föreningen firma tecknas av styrelsens ledamöter, Helene Ljungqvist, Sofie Folkesson, Gustav Fromell Helena Eriksson och Sanna Fransson två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsbrev har skrivits i november 2022.

Fr.om nov 2022 skickas meddelande till medlemmar via mail till var och en. Överenskommet då mail lämnades ut i samband med byte till säkerhetsdörrar.

Revisor

Joakim Häll	Borevision i Sverige AB
Fredrika Palmstierna	Boenderevisor

Valberedning

Jesper Yngvesson och Sofia Sjödahl

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2022-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Egenkontroller brandsäkerhetsutrusning en gång/kvartal

Uppdateratering av hemsidan görs kontinuerligt vid händelser.

Flexrör till torktumlare bytt

Målning av sliten entrédörr till lokalen på hörnet (Promotor)

Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, gårdsdörrar samt 2 dörrar till lokaler (Erstagatans port)

Åtgärd av en korrosion på ett rör i källaren som läckt

Isolering av tak i soprum och garage mot Bondegatan

Sett över sophanteringen som måste ändras senast 2023. Dispens godkänd till 2023-02-01 pga dörrbyte

Beställt låssystem och nya dörrar till soprum och barnvagnsgarage (Entredo AB)

Beställt arbete hos Stockholm Exergi för injustering av värme och radiatorventilbyte

Planerat underhåll av fastigheten 2023

Se över skador på fasad mot gård ovanför en del fönster

Teckna förlängning fr.om 2023-02-01 för TV/Bredband hos ComHem/Tele2

Installation av nya kodlås på portar, soprum och cykel/barnvagnsgarage

Starta ny sophantering enligt lag i samarbete med SVOA (Stockholm Vatten & Avlopp)

Injustering av värmen i huset samt radiatorventilbyte i alla lägenheter/trapphus

Total kontroll av ”bottenplatta” i fastigheten som rensning av avlopp, rör och brunnar

Förbereda för ytterligare sopkärl i soprummet för glas mm ny lag 2024

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida

kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Styrelsen har kontinuerlig kontakt med Nabo AB som utför rondering en gång/vecka. Kostnadseffektiva
helhetslösningar skapas genom att direkt kontakta de som ansvarar för teknik-fastighetsservice, yttre
underhåll, trädgård, portar och hissar samt lokalvård vid behov.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott. Den löpande verksamheten genererar dock ett positivt kassaflöde och styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god.

En god ekonomi är till stor del beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att avgifterna höjs med 15 % från 1 april 2023.

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos SEB om sammanlagt 9.750 mkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 556	1 558	1 520	1 410	1 367
Resultat efter finansiella poster	-1 784	-84	-129	-146	-149
Soliditet (%)	70,0	71,0	72,0	72,0	72,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	576	576	576	576	576
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	5 429	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	128	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	220	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	28 672 420			28 672 420
Upplåtelseavgift	5 198 333			5 198 333
Fond för yttre UH	2 005 566		187 917	2 193 483
Balkongfond	98 199			98 199
Balanserat resultat	-9 159 346	-83 589	-187 917	-9 430 852
Årets resultat	-83 589	83 589	-1 783 680	-1 783 680
Totalt	26 731 583	0	-1 783 680	24 947 903

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 430 852
årets förlust	-1 783 680
	-11 214 532

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	527 981
Ianspråktagande av yttre UH fond	-1 617 852
i ny räkning överföres	-10 124 661
	-11 214 532

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 566 027	1 558 069
Övriga rörelseintäkter	2	38 937	69 192
Summa rörelseintäkter		1 604 964	1 627 261
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3, 4	-2 824 368	-1 155 059
Övriga externa kostnader	5	-113 050	-111 670
Personalkostnader	6	-71 580	-96 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-270 946	-287 000
Summa rörelsekostnader		-3 279 944	-1 650 293
Rörelseresultat		-1 674 980	-23 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 629	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 329	-60 557
Summa finansiella poster		-108 700	-60 557
Resultat efter finansiella poster		-1 783 680	-83 589
Årets resultat		-1 783 680	-83 589

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 521 621

34 792 567

Summa materiella anläggningstillgångar

34 521 621

34 792 567

Summa anläggningstillgångar

34 521 621

34 792 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

249 242

22 144

Övriga fordringar

13 169

16 759

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 339

90 663

Summa kortfristiga fordringar

370 750

129 566

Kassa och bank

Kassa och bank

783 920

2 237 205

Summa kassa och bank

783 920

2 237 205

Summa omsättningstillgångar

1 154 670

2 366 771

SUMMA TILLGÅNGAR

35 676 291

37 159 338

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		33 870 753	33 870 753
Balkongfond		98 199	98 199
Fond för yttre underhåll		2 193 483	2 005 566
Summa bundet eget kapital		36 162 435	35 974 518

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-9 430 852	-9 159 347
Årets resultat		-1 783 680	-83 589
Summa ansamlad förlust		-11 214 532	-9 242 936
Summa eget kapital		24 947 903	26 731 582

Långfristiga skulder

Övriga skulder	10	119 273	119 273
Summa långfristiga skulder		119 273	119 273

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 750 000	9 750 000
Leverantörsskulder		84 623	117 586
Skatteskulder		12 718	5 904
Övriga skulder		35 056	42 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		726 718	392 582
Summa kortfristiga skulder		10 609 115	10 308 483

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 676 291 **37 159 338**

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 783 680	-83 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	270 946	287 000
Betald skatt	6 779	-6 655

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 505 955 196 756

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-227 098	-22 144
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 051	-9 053
Förändring av leverantörsskulder	-32 963	52 173
Förändring av kortfristiga skulder	326 782	80 069

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 453 285 297 801

Årets kassaflöde

-1 453 285 297 801

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 237 205	1 939 404
Likvida medel vid årets slut	783 920	2 237 205

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplanen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Stämman är beslutande organ vad gäller överföring till och nyttjande av fonden för yttre underhåll.

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.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	10
Hissrenovering	30

(Ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som ombyggnad i not 8)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 034 992	1 036 617
Hyror bostäder	33 483	32 798
Hyror lokaler	367 996	368 464
Fast.skatt m moms	37 756	28 390
Com Hem	91 800	91 800
	1 566 027	1 558 069

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 691	7 356
Brandkontoret	12 650	12 100
Övr ersättningar och intäkter	6 589	37 131
Andrahandsuthyrning	18 007	12 605
	38 937	69 192

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Rep & UH	-157 141	-246 676
Markytor, trädgård	-201	-12 706
El	-65 539	-45 686
Värme	-296 491	-306 207
Vatten och avlopp	-69 281	-63 759
Sophämtning/renhållning	-42 619	-37 224
Källsortering	-1 741	-3 367
Gruppavtal Com Hem	-63 089	-62 476
Dörrbyte	-1 761 237	0
	-2 457 339	-778 101

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-56 494	-74 190
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-3 864
Hisservice	-17 871	-7 279
Entrémattor	-6 421	-5 526
Övriga fastighetskostnader	-13 876	-18 396
Fastighetsförsäkring	-63 711	-60 390
Skadeturinspektion	-5 685	0
Kabel-tv	-57 120	-55 954
F-skötsel	-46 689	-47 366
Fastighetsskatt	-91 775	-79 455
Snöröjning	-7 387	-24 539
	-367 029	-376 959

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-17 730	-22 294
Fastighetsförvaltning	-72 145	-70 175
Möteskostnader	-4 157	-5 700
Bankkostnader	-3 301	-2 741
Föreningsavg	-5 109	-4 982
	-10 608	-5 777
	-113 050	-111 669

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Personalkostnader	-71 580	-78 909
Lagstadgade sociala avgifter	0	-17 655
	-71 580	-96 564

Personalkostnader för 2021 och 2022 är styrelsearvodet inklusive arbetsgivaravgifter.
De sociala avgifterna som är bokade 2021 gäller arvodet för år 2020.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnad	-239 337	-239 337
Ombyggnad	-31 609	-47 663
	-270 946	-287 000

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	37 678 950	37 678 950
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	37 678 950	37 678 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 550 169	-3 310 832
Årets avskrivningar enligt plan	-239 337	-239 337
Utgående avskrivning enligt plan	-3 789 506	-3 550 169
Planenligt restvärde vid årets slut	33 889 444	34 128 781
Taxeringsvärde		
Byggnad	28 125 000	23 015 000
Mark	56 736 000	39 624 000
	84 861 000	62 639 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	81 000 000	59 800 000
Lokaler	3 861 000	2 839 000
	84 861 000	62 639 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 561 112	1 561 112
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 561 112	1 561 112
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-897 326	-849 663
Årets avskrivningar enligt plan	-31 609	-47 663
Utgående avskrivning enligt plan	-928 935	-897 326
Planenligt restvärde vid årets slut	632 177	663 786
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 889 444	34 128 781
Ombyggnad	632 177	663 786
	34 521 621	34 792 567

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2,93	2023-02-28	7 750 000	7 750 000
SEB	3,12	2023-08-28	2 000 000	2 000 000
			9 750 000	9 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 750 000	9 750 000

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresdeposition	119 273	119 273
	119 273	119 273

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Helene Ljungqvist
Ordförande

Gustav Fromell

Helena Eriksson

Sanna Fransson

Sofie Folkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrika Palmstierna
Boenderevisor

Joakim Häll
Revisor

Signera Revisionsberättelse

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 50-revisionsberattelse.pdf

Storlek: 106585 byte

Hashvärde SHA256:

fe0bc4b6c75a00e3a4e249b9c8f8dbde91b2e45b2074481885b3153908ca6577

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 2:

Fredrika Louise Palmstierna

Signerat med BankID 2023-04-19 16:29 Ref: 97e0be19-db2f-4ee2-bebf-be1b9e234d7b

Joakim Häll

Signerat med BankID 2023-04-28 10:26 Ref: 9a9d58df-de2e-43a2-b615-9eb706b5b93b

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkhvilen, org.nr. 769605-6089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kråkhvilen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kråkhvilan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Fredrika Palmstierna
Av föreningen vald revisor