

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 2020 uppgår till 700 900 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 159 316 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 200 000 kr.

Fastighetsskatten / avgiften för 2020 uppgår till 286 069 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 14/6**

### **Ordinarie:**

Åke Fernrot	Ordförande
Tobias Simonsson	Vice ordförande
Leif Ljungström	Sekreterare
Roland Lundin	Ledamot
Emil Landstedt	Ledamot
Selma Koso	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 2021 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 Ulla Falk och Fredrik Eriksson.

### **Sammanträden/möten**

Verksamhetens ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni i föreningens festlokal

Styrelsen har under året haft 13 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 Tvättbjörn Städservice samt fr o m november ombesörjts den av FG Städ.

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

Avtalet omförhandlat och förlängts

Utbetalt arvode till styrelsen var 183 261. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	8 765	8 642	8 596	8 045	8 023
Rörelseresultat tkr	511	705	466	377	81
Resultat efter finansiella poster tkr	10	129	-78	-189	-410
Balansomslutning tkr	83 695	86 410	81 892	82 443	83 236
Årsavgift för bostäder kr/kvm	720	707	704	670	670
Fond för yttre underhåll tkr	300	196	247	532	948

## Byggnadens tekniska status

<i>Fastighetens tekniska status</i> Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	720	707	704	670	670
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 956	5 192	5 219	5 245	5 272
Elkostnad/kvm totalyta	36	35	33	24	19
Värmekostnad/kvm totalyta	153	158	151	118	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	22	16	16	16

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

Löpande underhåll av fastigheten.  
 Avslutat byte av kall- och varmvattenrör i källare.  
 Nödbelysning vid vindsförråden.  
 Installation av elstolpar ute och i garage.

## ***På gång under 2021***

Fortsatt underhåll av fastigheten.

## ***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  
 2007-2010 Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger  
 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  
 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.
- 2019 Fortsatt byte av kall- och varmvattenrör i källare  
Byte cirkulationspump på varmvattnet
- 2020 Installation av elstolpar ute och i garage  
Ny grillplats baksidan

## ***Avgifter och hyror***

Avgifterna höjdes med 2% 2020. 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					
2020 01 01	11 213 779	24 673 305	195 879	878 176	129 194
Omf föregående årets resultat				129 194	-129 194
Avsättning					
Yttre fond			350 000		
Uttag fond			-245 661	245 661	
Årets resultat					172 428
Utgående balans					
2020 12 31	11 213 779	24 673 305	300 218	903 031	172 428

## ***Förslag till resultatdisposition***

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	903 031
Årets resultat	<u>172 428</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 075 459</b>
<b>Styrelsen föreslår följande dispositioner:</b>	
Uttag från fonden för yttre underhåll	114 840
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2021	- 350 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>840 299</b>

## ***Övrigt under året***

På grund av rådande omständigheter så har föreningen inte anordnat något  
luciakaffe mm.

Kråkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 4 gånger under 2020.

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2020 12 31</b>	<b>2019 12 31</b>
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	8 741 937	8 595 706
Övriga rörelseintäkter		<u>23 929</u>	<u>46 599</u>
		8 765 866	8 642 305
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 354 353	-4 140 301
Planerat underhåll	4	-114 840	-245 661
Övriga externa kostnader		-31 008	-136 384
Tomträttsavgäld		-700 900	-672 760
Fastighetsskatt		-286 069	-279 777
Personalkostnader	1	-218 358	-220 043
Avskrivningar av materilla anläggningstillgångar	7	<u>-2 358 776</u>	<u>-2 242 128</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-8 064 304	-7 937 054
<b>Bruttoresultat</b>		<b>701 562</b>	<b>705 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>701 562</b>	<b>705 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	369
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-529 134</u>	<u>-576 426</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-529 134	-576 057
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>172 428</b>	<b>129 194</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>172 428</b>	<b>129 194</b>

Org nr 716417-8142

**BALANSRÄKNING**

	2020 12 31	2019 12 31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7	
Byggnad	77 952 456	78 239 304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<u>77 952 456</u>	<u>78 239 304</u>
<i>Installation Laddstolpar</i>		
Bokförd värde efter avskrivningar	196 900	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 <u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	500	500
<b>Pågående arbeten</b>	7 0	1 384 744
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>78 149 856</b>	<b>79 624 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övrig fordran	4 039	2 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 <u>361 483</u>	<u>405 303</u>
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>	365 522	407 413
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa o bank	<u>5 376 026</u>	<u>6 378 437</u>
<b>Summa kassa och bank</b>	5 376 026	6 378 437
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 741 548</b>	<b>6 785 850</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>83 891 404</b>	<b>86 410 398</b>



**BALANSRÄKNING****2020 12 31****2019 12 31**

Not

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

Medlemsinsatser

35 887 084

35 887 084

Fond för yttre underhåll

300 218

195 879

***Summa bundet eget kapital***

36 187 302

36 082 963

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

903 031

878 176

Årets resultat

172 428

129 194

***Summa fritt eget kapital***

1 075 459

1 007 370

**Summa eget kapital****37 262 761****37 090 333*****Skulder***

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10 33 998 675

20 000 000

Fond för inre underhåll

172 850

176 385

Skatteskuld

47 622

19 653

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10 11 900 000

28 146 175

Leverantörsskulder

63 102

217 490

Övriga skulder

11 0

4 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 446 394

755 486

***Summa skulder*****46 628 643****49 320 065****Summa eget kapital och skulder****83 891 404****86 410 398**

**Tilläggsupplysningar****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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

**Fordringar**

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

**Upplysningar till enskilda poster**

2020

2019

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

Arvode förtroendevalda

183 261

177 100

Sociala kostnader

29 097

36 943

**Summa**

212 358

214 043

**Revisorer**

Föreningsvald

6 000

6 000

**Summa**

6 000

6 000

**Summa**

218 358

220 043

**Not 2, Rörelseintäkter**

Årsavgifter och hyror

8 745 287

8 595 706

Övriga intäkter

20 579

46 599

**Summa**

8 765 866

8 642 305

**Summa Rörelsens intäkter**

8 765 866

8 642 305

**Not 3, Rörelsens kostnader**

Borevision

31 000

25 875

Fastighetsskötsel

614 996

594 910

Reparationer

640 455

751 912

Rengöring ventilation

263 831

0

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

331 807

322 416

Uppvärmning

1 421 489

1 468 905

Vatten

215 557

171 029

Sophämtning

132 480

105 019

Fastighetsförsäkring

101 367

99 111

Kabel TV o bredband

323 626

330 926

Förvaltningsarvoden

240 105

232 558

Medlemsavgifter HSB

37 640

37 640

**Summa driftkostnader**

4 354 353

4 140 301

2020

2019

**Not 4, Planerat underhåll**

Periodisk underhåll tvättstugor	0	54 001
Periodisk underhåll byggnad	25 558	90 717
Periodisk underhåll hyreslägenhet	0	24 430
Periodisk underhåll hiss	0	0
Periodisk underhåll hyreslokal	89 282	76 513
<b>Summa planerat underhåll</b>	<u>114 840</u>	<u>245 661</u>

**Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ovriga ränteintäkter	0	369
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>0</u>	<u>369</u>

**Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till kreditinstitut	529 134	576 428
	<u>529 134</u>	<u>576 428</u>

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

<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	104 717 559	104 717 559
Omklassificering från pågående	1 384 744	0
Årets ingående anskaffningsvärde	637 959	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>106 740 262</u>	<u>104 717 559</u>

Ingående avskrivningar byggnader	-26 478 255	-24 236 127
Årets avskrivning byggnad	-2 309 551	-2 242 128
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-28 787 806</u>	<u>-26 478 255</u>

Installation laddstolpar	246 125	0
Årets avskrivning laddstolpar	-49 225	0
Utgående avskrivning laddstolpar	<u>196 900</u>	<u>0</u>

Pågående arbeten	1 384 744	0
Årets pågående arbeten	-1 384 744	1 384 744
Utgående pågående arbeten	<u>0</u>	<u>1 384 744</u>

Netto bokfört värde byggnader och pågående arbeten	78 149 356	79 624 048
--	------------	------------

Föreningen har tomträttsavgäld

**Taxeringsvärde**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Byggnader</b>	91 200 000	91 200 000
<b>Mark</b>	68 116 000	68 116 000
	<u>159 316 000</u>	<u>159 316 000</u>

**Not 8, Finansiella anläggningstillgångar**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring	104 525	101 367
Bredbandsbolaget	81 983	73 961
IDS Redovisning	0	55 000
Gatu och fastighetskontor	174 975	174 973
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>361 483</u>	<u>405 301</u>

**Not 10, Skulder till kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Belopp</u>
Swedbank Hypotek	275214077-8 1,25%	2021 06 23	1 198 675
Swedbank Hypotek	285061526-7 0,952%,	2021 08 28	7 900 000
Swedbank Hypotek	285061525-9 fn 0,969%	Rörlig ränta	9 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8 1,03%,	2021 08 25	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5 .0,83%	2023 09 23	11 900 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<u>45 898 675</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 247 500 kr. Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden om 5 år uppgå till 44 601 175 kr

**Not 11, Övriga skulder**

Moms	<u>0</u>	<u>4 876</u>
	0	4 876

**Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter	81 958	391 455
FG's Städteam	9 781	0
Fortum El	47 423	45 800
Fjärrvärme	191 770	192 325
Aphos	7 979	0
Vatten o avlopp	35 955	0
Avfall	24 377	22 363
Upplupna utgiftsräntor	47 151	85 543
Revision	0	18 000
	<u>446 394</u>	<u>755 486</u> 

**Not 13, Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar

49 430 000

49 430 000

Underskrift Styrelsen

6/6 2021



Åke Fernrot



Tobias Simonsson



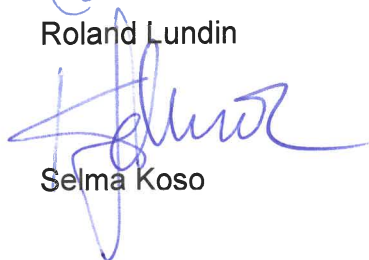
Leif Ljungström



Roland Lundin



Emil Landstedt



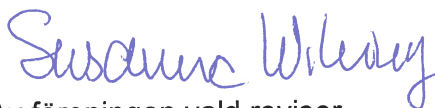
Selma Koso



Lars Åke Henriksson  
HSB Representant

Vår revisionsberättelse är lämnad  
den 3/6 2021

Revisorspåteckning



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 2020.

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 2020 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 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### 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 2020 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 revisions sed 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:

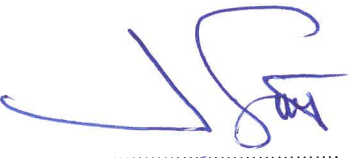
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisions sed 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 revisions sed 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 9/6 2021

  
.....  
Jörgen Göteborg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Susanne Viking  
Av föreningen vald revisor