

Styrelsen för Brf Kraghandsken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2005 fastigheten Kraghandsken 2 hus A-B-C-D i Stockholms kommun med adress Ellen Fries Gata 1, 3, 3A, 5, 5A, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och 23 i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om 2017 och gäller 10 år till den 30 juni 2027.

Stockholms Stadsmuseum klassificerade år 2009 föreningens hus som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Husen är därmed K-märkta med grön benämning. Detta innebär att alla yttre förändringar av husen kräver bygglov.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med 77 lägenheter varav 74 bostadsrättslägenheter. Den totala boarean är 6 080 kvm, varav 5 858 kvm bostadsrätt och 222 kvm hyresrätt, och lokalytan är 242 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 556 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 976 000 kr och markvärdet är 63 580 000 kr. Värdeår är 1958.

2

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2005.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 740 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Johansson	Ordförande
	Carl Lundh	
	Monika Juhlin	
	Joar Gran	
	Eva Franzén	

Suppleanter	Ingemar Jonsson
	Tor-Björn Jensen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring. Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie extern	Jörgen Schumacher
Ordinarie intern	Derja Thelberg

Valberedning

Sammanställande	Marie Sjöqvist
	Susanne Alwert

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret och utförda arbeten

Under 2019 så ersatte och installerades nya kallvattenledningar till ett anskaffningsvärde på 723.750 kr samt nya pollare vid vår parkeringsplats för 106.250 kr för att öka säkerheten vid parkeringen. Projekteringen av nya balkonger startade och beslut togs på en extra föreningsstämma den 20 november att installera 60 nya balkonger med planerad start under våren 2020. Tyvärr har inte bygglov erhållits ännu där vår fastighets K-märkning försvårar handläggningen. Det finns dock möjlighet att nya balkonger kan byggas om bygglov erhålls före sommaren. Föreningens två årliga städdagar är mycket välbesökta och uppskattade. Nedlagd tid på dessa dagar uppskattas till flera manmånader.

m

Föreningens ekonomi

För tionde året i rad uppvisar föreningen ett positivt resultat. Resultatet för 2019 blev 387.603 kr, 359.010 kr lägre än föregående år. Det är viktigt att föreningens kostnader hålls under kontroll och att vår ekonomi är i balans. Resultatet är sämre än budget.

Föreningens intäkter, främst årsavgifter från medlemmar och lokalhyror, är stabila och fluktuerar marginellt mellan åren.

Föreningens kostnader har nu stabiliserats på en nivå som är ungefär lika år från år. Sker betydande fluktuationer beror det på vädrets makter, då t ex värme- och snöskottningskostnader kan påverkas, underhållsbehov av uthyrda lokaler och bostäder och utvecklingen på de finansiella marknaderna, dvs räntekostnaderna förändras.

Vad gäller föreningens stora kostnadsposter kan som exempel för vissa kostnadsposter konstateras att:

Reparation och underhåll 165.395

Ökning med 63.488. Behovet av reparation och underhåll varierar år från år.
Normal fluktuation.

Periodiskt underhåll 63.655

Minskning med 138.793. Fortsatt översyn av brandskyddet, underhåll av VA och ventilation samt el är exempel på kostnader. Fluktuationen är av normal karaktär.

Driftskostnader 2.151.480

Ökning med 353.317. El, fjärrvärme och vatten och avlopp är de stora kostnadsposterna som kan variera år från år vars avvikelser i år är 18.629 högre än föregående år. Kallvattenledningarna som ersattes under sommaren hade fortfarande ett bokfört värde på 250.002 varför dessa därmed avskrevs och påverkar som en utrangering av kallvattenrör under driftkostnader. En post som kan variera år från år pga olika väderleksförhållanden är snöröjning, i år har denna post ökat med 50.683. Förbrukningsmaterial- och inventarier har ökat med 70.446 beroende på uppdatering av maskiner och utrustning för skötsel av föreningen.

En annan stor kostnadspost är tomträttsavgälden på 331.800 men denna är oförändrad jämfört med föregående år vilken den också kommer att vara i ytterligare åtta år. I övrigt finns inga anmärkningsvärda avvikelser att notera.

Avskrivningar och nedskrivningar 1.204.977

Avskrivningarna har ökat med 6.874. Ökning beror främst på att vi har installerat och ersatt kallvattenledningar på 723.750 samt installerat pollare vid vår bilparkering på 106.250.

Räntekostnader på fastighetslån 454.096

Ökning med 13.456. Ökningen beror på en högre räntenivå för vårt rörliga lån på 6.500.000. Av 44,5 miljoner i lån är 38,0 miljoner bundna till 2020/2021 till en räntesats på 1,0%.

I dagsläget finns inga planerade höjningar av årsavgiften.

Föreningen har även i år överlikviditet och denna överlikviditet kommer att behövas för att finansiera nya balkonger.

Under 2020 så kommer, förutom bytet av balkonger som kommer kräva stora resurser av styrelsen, inga större investeringar eller underhållsarbeten att utföras.

7

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (108) medlemmar. Under året har 15 (sex) medlemmar tillträtt samt 16 (två) medlemmar utträtt ur föreningen vid 21 överlåtelser och en upplåtelse. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 941	4 959	4 592	4 973	4 948
Resultat efter finansiella poster	388	746	712	614	390
Balansomslutning	107 728	105 098	101 791	100 351	93 529
Soliditet (%)	57,9	56,8	55,5	51,0	54,0
Likviditet (%)	1 344,4	985,9	528,0	610,0	491,0
Belåningsgrad (%)	41,3	44,5	44,5	48,0	45,0
Fastighetslån/kvm (kr)	7 596	7 665	7 766	8 598	7 445
Årsavgifter / kvm (kr)	740	732	720	715	718

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

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Belåningsgrad

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Handwritten mark

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 387 340	10 307 916	8 230	-761 761	746 613	59 688 338
Ökning av insatskapital	453 921	1 796 079				2 250 000
Disposition av föregående års resultat				746 613	-746 613	0
Årets resultat					387 603	387 603
Belopp vid årets utgång	49 841 261	12 103 995	8 230	-15 148	387 603	62 325 941

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-15 148
Årets resultat	387 603
	372 455
disponeras så att i ny räkning överföres	372 455
	372 455

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

12

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 333 106	4 288 379
Hysesintäkter	2	596 728	655 214
Övriga rörelseintäkter	3	10 778	15 114
Summa nettoomsättning		4 940 612	4 958 707
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-165 395	-101 907
Periodiskt underhåll		-63 655	-202 448
Driftskostnader	4	-2 151 480	-1 798 163
Administrationskostnader	5	-296 946	-247 928
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-98 107	-100 377
Fastighetsskatt/avgift		-118 915	-123 099
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 894 498	-2 573 922
Avskrivning byggnad		-1 188 938	-1 192 866
Avskrivningar övrigt		-16 039	-5 237
Summa avskrivningar och nedskrivningar		-1 204 977	-1 198 103
Resultat före finansiella poster		841 137	1 186 682
Ränteintäkter		562	571
Räntekostnader		-454 096	-440 640
Summa kapitalnetto		-453 534	-440 069
Resultat efter finansiella poster		387 603	746 613
Årets resultat		387 603	746 613

h

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	95 501 436	96 121 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 238	10 475
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggning	10	98 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 604 774	96 131 653

Summa anläggningstillgångar

95 604 774

96 131 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		55 205	14 348
Övriga fordringar		2 011	33 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	158 053	156 620
Summa kortfristiga fordringar		215 269	204 688

Kassa och bank

11 907 660

8 761 414

Summa omsättningstillgångar

12 122 929

8 966 102

SUMMA TILLGÅNGAR

107 727 703

105 097 755

M.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31	
	1			
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Insatskapital		61 945 256	59 695 256	
Fond för yttre underhåll		8 230	8 230	
Summa bundet eget kapital		61 953 486	59 703 486	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		-15 148	-761 761	
Årets resultat		387 603	746 613	
Summa fritt eget kapital		372 455	-15 148	
Summa eget kapital		62 325 941	59 688 338	
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	12	44 500 000	44 500 000	
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		163 351	242 623	
Aktuella skatteskulder		17	2 630	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	738 394	664 164	
Summa kortfristiga skulder		901 762	909 417	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 727 703	105 097 755	<i>np</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) under 2016 har redovisningsprinciperna avskrivningar på anläggningstillgångar ändrats då komponentavskrivning tillämpas.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter, vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter och avskrivningstider har identifierats:

Stomme och grund	100 år
VVS/Stammar	67 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Entré	40 år
Bostadsrättshavares ansvar	100 år
Nya lägenheter 2017	100 år

Handwritten mark

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter bostäder	243 942	297 830
Hyresintäkter garage och p-platser	226 486	231 084
Hyresintäkter lokaler	126 300	126 300
	596 728	655 214

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avgift andrahandsupplåtelse	1 162	7 958
Övriga intäkter	9 615	7 156
	10 777	15 114

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	56 400	58 624
Trädgårdsskötsel	0	7 182
Kostnader i samband med städdagar	16 982	7 721
Städkostnader	0	3 616
Snöröjning/sandning	87 897	37 214
Serviceavtal	3 619	4 294
Garageportsbesiktning	0	15 000
Övriga besiktningkostnader	2 850	39 388
El	166 872	141 386
Värme	770 802	779 511
Vatten och avlopp	135 980	134 128
Avfallshantering	109 698	102 239
Försäkringskostnader	98 010	94 147
Tomträttsavgäld	331 800	331 800
Kabel-tv	20 966	15 375
Förbrukningsinventarier	55 644	16 331
Förbrukningsmaterial	39 505	8 372
Utrangering av kallvattenrör	250 002	0
Övriga driftskostnader	4 453	1 835
	2 151 480	1 798 163

N

Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Telefoni	8 481	8 323
Datorkommunikation	3 840	8 010
Porto	6 572	3 178
Årsredovisning, möten mm	24 417	7 343
Revisionsarvode	22 375	25 250
Ekonomisk förvaltning	84 260	95 253
Bankkostnader	5 255	4 232
Konsultarvoden	5 000	1 118
Mäklararvoden	67 000	32 000
Juridisk konsultation	36 406	4 375
Serviceavgift till branschorganisationer	6 740	6 610
Externa tjänster	21 099	50 728
Övriga kostnader	5 501	1 008
	296 946	247 428

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala avgifter	18 107	20 377
	98 107	100 377

Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 498 974	106 498 974
Inköp (kallvattenrör och pollare)	830 000	0
Utrangering kallvattenrör	-262 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 066 974	106 498 974
Ingående avskrivningar	-10 377 796	-9 184 930
Utrangering	11 998	0
Årets avskrivningar	-1 199 740	-1 192 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 565 538	-10 377 796
Utgående redovisat värde	95 501 436	96 121 178
Taxeringsvärden byggnader	58 976 000	45 897 000
Taxeringsvärden mark	63 580 000	32 118 000
	122 556 000	78 015 000
Taxeringsvärde bostäder	121 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 556 000	2 015 000
	122 556 000	78 015 000

P

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 186	26 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 186	26 186
Ingående avskrivningar	-15 711	-10 474
Årets avskrivningar	-5 237	-5 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 948	-15 711
Utgående redovisat värde	5 238	10 475

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 685	34 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 685	34 685
Ingående avskrivningar	-34 685	-34 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 685	-34 685
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnation av balkonger	98 100	0
	98 100	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	41 345	40 128
Tomträttsavgäld	82 950	82 950
Ekonomisk förvaltning	21 563	21 563
Serviceavgift till branschorganisation	6 870	6 740
Kabel-TV	5 325	5 239
	158 053	156 620

AP

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,20	2020-02-06	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,20	2020-03-05	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,00	2020-12-01	38 000 000	38 000 000
			44 500 000	44 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	38 444	37 076
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	21 600	25 136
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
Fastighetsel	15 400	3 600
Fjärrvärme	96 956	106 715
Sophantering	15 718	0
Vatten och avlopp	22 717	0
Övriga poster	3 883	0
Förutbetalda avgifter och hyror	420 676	388 637
	738 394	664 164

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

✓

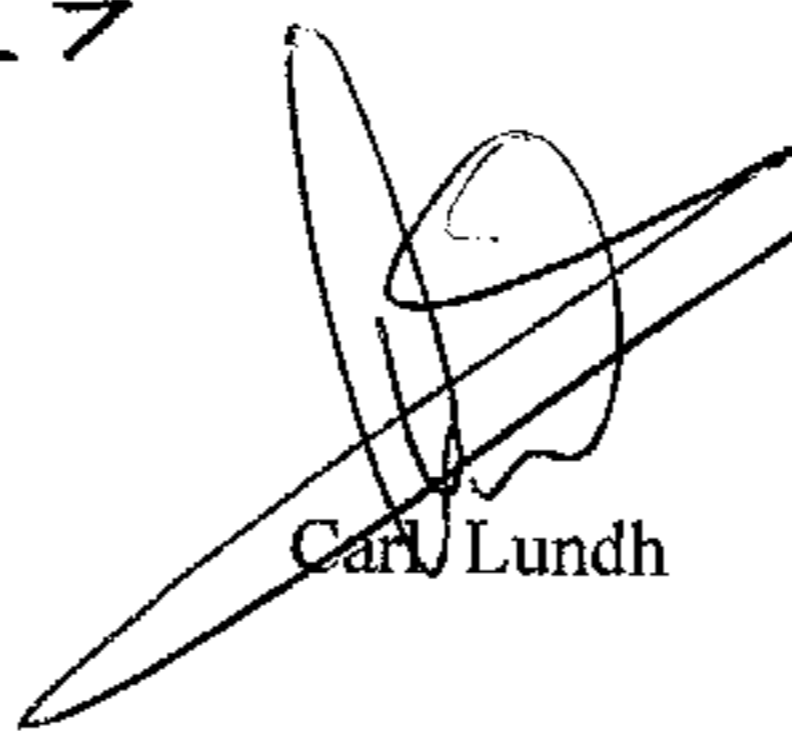
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.


Stockholm 2020-05-27



Bo Johansson
Ordförande



Carl Lundh



Monika Juhlin



Eva Franzén



Joar Gran

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2020



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Derja Thelberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kraghandsken
Org.nr. 769610-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kraghandsken för år 2019.

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 2019 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade 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 interna 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.

M

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 Brf Kraghandsken för år 2019 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 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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 den auktoriserade 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 auktoriserade 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 29 maj 2020

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Derja Thelberg
Intern revisor