

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krabban

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upp låta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sten Peter Tauson

Lars-Göran Vilhelm Olsson

Ai Mey Sofia Lam

Per Jonas Lindvall

Martin Nisse Nilsson

Adam Niklas Rehnberg

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Avgick januari 2021

Emma Boel Helena Persson

Nils Fredrik Ragnar Sjölin

Suppleant

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Charlotte Stengert

Ordinarie Extern

Din Ekonom i Malmö AB

Valberedning

Cecilia Herlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inland 1	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 075 m², varav 2 723 m² utgör lägenhetsyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Garage
Styrelserum
Tvättstuga

Kommentar

12 platser



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny ventilation garage	2018
Infodring avloppsrör	2017
Takreovering	2015
Byte garageport	2014

Planerat underhåll	År
Reparation av balkongers ytskikt	2021
Fönsterreovering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Förvaltning
E.ON	El
E.ON	Fjärrvärme
VA SYD	Vatten och Avlopp
IL-Recycling och VA SYD	Renhållning
Hisselektra	Underhåll hissar
Tele2	Kabel-TV
Anticimex	Skadedjursbekämpning

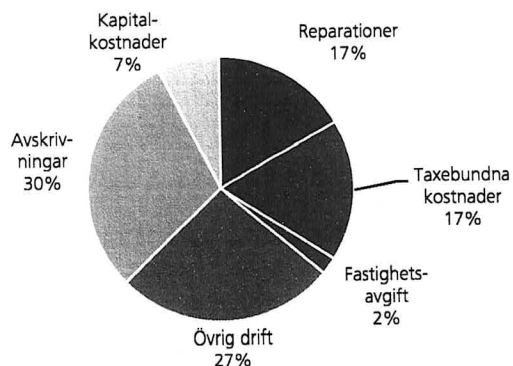
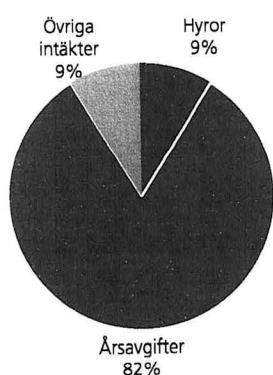
(Handwritten mark)

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 792 937	981 062
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 182 324	1 986 410
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 622
Ökning av kortfristiga skulder	82 752	59 187
	2 265 076	2 049 220
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 458 442	1 009 592
Finansiella kostnader	171 039	178 400
Ökning av materiella anläggningstillgångar	21 883	49 352
Ökning av kortfristiga fordringar	156 770	0
	1 808 134	1 237 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 249 879	1 792 937
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	456 942	811 875

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har i huvudsak löpande underhåll utförts. En större renovering av husets fönster är fortfarande i upphandlingsfas och har medfört mindre kostnader för projektledning och offertarbete.

Nödvändiga reparationer av ytskiktet på ett antal balkonger har påbörjats, och kommer att slutföras under 2021. Ett antal vattenskador har också belastat föreningens ekonomi under året. Dessa skador har i huvudsak uppstått på grund av dolda fel eller bristande underhåll i badrum. Kostnaderna har till viss del täckts av försäkringar.

På grund av meningsskiljaktigheter kring en pågående renovering har föreningen under året anlitat ett juridiskt ombud, för att säkerställa att ärendet hanteras korrekt och att föreningens intressen tillvaratas på bästa sätt. Frågan är nu utredd på ett tillfredsställande sätt för alla inblandade och föreningen väntar sig inga ytterligare kostnader med anledning av detta. Även kostnaderna för juridiskt stöd har delvis täckts av föreningens försäkringsskydd.

Fyra lägenheter har sålts under året. Det genomsnittliga priset för dessa lägenheter var 39 500 kr per kvadratmeter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	585	602	602
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 382	5 382	5 541	5 541
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	13	9
Värmekostnad/m ² totalyta	76	83	101	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	26	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	58	142	138
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-140	106	-154	55
Nettoomsättning (tkr)	1 992	1 986	1 989	1 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 723 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 868 225	0	0	34 868 225
Upplåtelseavgifter	3 155 653	0	0	3 155 653
Fond för yttre underhåll	157 569	157 569	0	0
S:a bundet eget kapital	38 181 447	157 569	0	38 023 878
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 359 565	-157 569	105 709	-2 307 705
Årets resultat	-139 846	-139 846	-105 709	105 709
S:a ansamlad förlust	-2 499 411	-297 415	0	-2 201 996
S:a eget kapital	35 682 036	-139 846	0	35 821 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-139 846
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 359 565
summa balanserat resultat	-2 499 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-157 569
att i ny räkning överförs	-2 656 980

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 992 029	1 986 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 295	1
Summa rörelseintäkter		2 182 324	1 986 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 008 148	-674 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 294	-271 536
Personalkostnader	Not 6	-60 000	-63 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-692 689	-692 709
Summa rörelsekostnader		-2 151 131	-1 702 301
RÖRELSERESULTAT		31 193	284 109
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 039	-178 400
Summa finansiella poster		-171 039	-178 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 846	105 709
ÅRETS RESULTAT		-139 846	105 709



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	50 143 545	50 834 946
Pågående byggnation	Not 9	71 235	49 352
Inventarier	Not 10	16 940	18 228
Summa materiella anläggningstillgångar		50 231 720	50 902 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 231 720	50 902 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 376 761	1 825 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 341	22 060
Summa kortfristiga fordringar		2 461 122	1 847 410
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		248	248
Summa kassa och bank		248	248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 461 369	1 847 657
SUMMA TILLGÅNGAR		52 693 089	52 750 183



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 023 878	38 023 878
Fond för yttre underhåll	Not 13	157 569	0
Summa bundet eget kapital		38 181 447	38 023 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 359 565	-2 307 705
Årets resultat		-139 846	105 709
Summa fritt eget kapital		-2 499 411	-2 201 996
SUMMA EGET KAPITAL		35 682 036	35 821 882
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 000 000	16 550 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	16 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 550 000	0
Leverantörsskulder		162 659	61 770
Övriga skulder		0	28 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	298 394	287 813
Summa kortfristiga skulder		10 011 053	378 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 693 089	52 750 183

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 År	100 År
Stomkomplett. för.	50 År	50 År
Värmesystem	50 År	50 År
Fastighetsel	40 År	40 År
Hissar	20 År	20 År
Luftbehandlingssyst.	15-20 År	15-20 År
Stamledningar VA	40 År	40 År
Fasader/balkonger	50 År	50 År
Fönster/dörrar, port	40 År	40 År
Tak	40 År	40 År
Yttertak	40 År	40 År
Inventarier	40 År	40 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 797 964	1 797 964
Hyror bostäder	92 431	92 050
Hyror garage	103 020	95 480
Kabel-TV intäkter	900	900
Hysesrabatt	-2 311	0
Öresutjämning	25	16
	1 992 029	1 986 409

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	189 495	0
	Övriga intäkter	800	1
		190 295	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	5 258	16 433
	Fastighetskötsel gård beställning	2 855	7 053
	Snöröjning/sandning	0	4 259
	Städning enligt beställning	2 863	0
	Hissbesiktning	2 680	2 618
	Myndighetstillsyn	0	11 238
	Gemensamma utrymmen	0	538
	Soppantering	2 994	0
	Gård	7 838	1 378
	Serviceavtal	67 962	64 242
	Förbrukningsmateriel	1 272	6 863
	Brandskydd	1 432	9 725
		95 154	124 346
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	45 576	7 547
	Tvättstuga	3 294	5 404
	Källare	0	1 288
	Lås	4 048	0
	VVS	15 077	7 252
	Ventilation	0	9 500
	Elinstallationer	313	0
	Hiss	2 039	4 218
	Fasad	5 000	0
	Balkonger/altaner	53 126	0
	Garage/parkering	1 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 581	0
	Vattenskada	246 967	0
		388 521	35 209
	Taxebundna kostnader		
	El	32 765	35 693
	Värme	234 412	253 693
	Vatten	87 707	76 579
	Sophämtning/renhållning	47 477	38 046
		402 361	404 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 870	37 533
	Kabel-TV	32 142	31 412
		74 012	68 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 100	41 984
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 008 148	674 494



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 225
	Tele- och datakommunikation	3 532	250
	Juridiska åtgärder	160 000	66 019
	Inkassering avgift/hyra	450	2 550
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 250
	Föreningskostnader	2 738	7 214
	Fritids- och trivselkostnader	4 693	5 958
	Förvaltningsarvode	168 184	164 467
	Administration	6 167	5 693
	Korttidsinventarier	4 875	0
	Konsultarvode	27 953	7 460
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	451
		390 294	271 536

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 100	48 900
	Sociala kostnader	11 900	14 662
		60 000	63 562

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	211 989	211 989
	Yttertak K3	107 717	107 717
	Fasader/balkonger K3	25 366	25 366
	Fönster/dörrar och portar K3	22 966	22 966
	Stomkomplettering förening K3	30 355	30 355
	Stamledningar VA K3	30 550	30 550
	Luftbehandlingsystem K3	16 337	16 337
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	237 526	237 546
	Hissar K3	8 595	8 595
	Inventarier	1 288	1 288
		692 689	692 709

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 385 165	56 385 165
	Utgående anskaffningsvärde	56 385 165	56 385 165
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 550 219	-4 858 798
	Årets avskrivningar enligt plan	-691 401	-691 421
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 241 620	-5 550 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 143 545	50 834 946
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 717 385	17 717 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 523 000	25 523 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		52 523 000	52 523 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	52 000 000
	Lokaler	523 000	523 000
		52 523 000	52 523 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	71 235	49 352
		71 235	49 352

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 665	65 665
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 665	65 665
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 437	-46 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288	-1 288
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 725	-47 437
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 940	18 228

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	346	29 064
	Skattefordran	2 016	3 576
	Klientmedel hos SBC	2 249 632	1 792 690
	Fordringar	102 100	0
	Fordringar kreditfakturer	22 667	0
		2 376 761	1 825 330

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	61 805	0
Kabel-TV	8 144	8 027
Service avtal	14 392	14 033
	84 341	22 060

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	0	157 569
Reservering enligt stämmobeslut	157 569	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-157 569
Vid årets slut	157 569	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,570 %	2 500 000	2 500 000	2021-10-28
SEB	1,000 %	7 000 000	7 000 000	2023-03-28
SEB	0,870 %	7 050 000	7 050 000	2021-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		16 550 000	16 550 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 550 000	0	
		7 000 000	16 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 550 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 150 000	24 150 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	3 098	1 999
	Värme	45 482	42 093
	Vatten	16 165	13 172
	Sophämtning	7 076	4 420
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	3 490	4 097
	Avgifter och hyror	160 921	160 921
		298 394	287 813

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering fortgår.

Ytskikt på balkonger repareras.

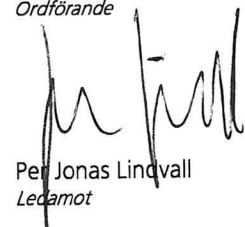
Ny underhållsplan ska upprättas.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 6 2021



Sten Peter Tauson
Ordförande



Per Jonas Lindvall
Ledamot



Adam Niklas Rehnberg
Ledamot



Ai Mey Sofia Lam
Ledamot



Martin Nisse Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2021



Charlotte Stengert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krabban
organisationsnummer 769613-0157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krabban för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krabban för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-06 -10



Charlotte Stengert
Godkänd revisor