

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. 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 tomträtten befintlig byggnad uppförd 1958. Tomträttsavgälden för 2025 uppgår till 699 900 kr. Löper till 2037.

Av föreningens 121 lägenheter har 118 upplåtits med bostadsrätt. Under året har ingen hyresrätt ombildats till bostadsrätt. 3 lägenheter upplåts med hyresrätt. 7 lägenhetsöverlåtelser har skett under året. Lokaler, garageplatser och bilplatser på gården är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har 21 lokaler/förråd som hyrs ut för olika ändamål, t ex 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 203 154 000 kr, varav byggnadsvärdet är 130 600 000 kr.

Fastighetsskatten / avgiften för 2025 uppgår till 280 050 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 10/6

Ordinarie:

Josefine Dahlgren	Ordförande
Fredrik Eriksson	Vice ordförande
Roland Lundin	Ledamot
Lars Wallén	Ledamot
Nikola Petronijevic	Ledamot
Tobias Simonsson	Ledamot
Selma Koso	Sekreterare
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 2025 är Josefine Dahlgren, Lars Wallén, samt Nikola Petronijevic.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Josefine Dahlgren, Fredrik Eriksson och Roland Lundin två i förening. Attestberättigade, var för sig, har varit Josefin Dahlgren, Fredrik Eriksson och Roland Lundin

Revisorer

Revisorer, som valdes av årsstämman, är Susanne Wiking (ordinarie) och Gunilla Lockne (suppleant). Därutöver valdes Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer. Revisorerna väljs för ett år i taget.

Valberedning

Till valberedning valdes Åke Fernrot och Philip Särndahl

Sammanträden/möten

Verksamhetens ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni i Centrumkyrkan, Farsta Centrum

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten inom styrelsen, ett flertal byggmöten med entreprenörer, samt besökt mässor och fastighetsägarträffar.

4

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 City Hemservice AB

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

Avtalet omförhandlat och förlängts.

Utbetalt arvode till styrelsen var 242 400. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

Ekonomi

Resultat och ställning	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	9827	9640	9161	8508	8 483
Rörelseresultat tkr	1638	1752	1003	506	549
Resultat efter finansiella poster tkr	751	878	579	159	149
Balansomslutning tkr	74 304	75 854	75 732	79 246	80 892
Årsavgift för bostäder kr/kvm	844	831	780	728	710
Fond för yttre underhåll tkr	1428	1145	921	856	535

Byggnadens tekniska status

Fastighetens tekniska status	2025	2024	2023	2022	2021
Nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	844	831	780	728	710
Lån/kvm bostadsrättsyta	3538	3797	3813	4256	4488
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	48	36	59	44	34
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	191	190	173	156	153
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	46	42	32	27	24
Sparande / kvm bostadsrättsyta	292	313	286	294	
Räntekänslighet (%)	4,19	4,56	4,88	5,96	

4

Åtgärder som vidtagits under året

Bytt en torktumlare samt byggt om ventilationen från torkrum och torktumlare.
Utredning digitalt tvättstugesystem.

Målat och klotterskyddat baksidan vid gaveln.

Plåtat dörrar för Fotvården och Ågesta VVS.

Installerat el-laddare till garage, oljat pergolan, tvättat garagefront, oljat alla bänkar och reparerat källardörr vid cykelentrén.

Reparation uthyrningslokal Larsbodavägen 46.

På gång under 2026

OVK

UC Byte automatik värme/vatten

Förpackningsinsamling

Översiktlig sammanställning över föreningens utveckling

1982	Förvärv av fastigheten
1993	Nya tvättmaskiner
1997	Träningsrum (Kråkboet) färdigställt, Hissar renoverade. Undercentral renoverad
1999	Högtrycksspolning av stammar. Målning av samtliga trapphus.
1999	Injustering av värmesystemet, ombyggnad av hetvattenslingor och frekvent styrda pumpar
2000	Igenläggning av 4 piskbalkonger
2000	P-platser övertagits från Gatu- och fastighetskontoret
2001	Bredbandsinstallation i alla lägenheter och de flesta lokaler
2002	Festlokal och bastu iordningsställda
2005	Byte av värmestammar
2007-2010	Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger
2009	Omläggning av takbeklädnad
2010	Färdigställande av brandvägg på baksidan. Förstärkning av övre garagets tak
2011	Byte av föreningens låssystem
2011	Målning av garagefasad samt montering av varningsljus
2011	Åtgärder för begränsning av biltrafik på gården
2014	Brandskyddsinventering
	Byte tvättmaskiner samt renovering av socklar.
	Renovering el, målning och golv i entréer.
	Installation av nödbelysning i källare.
2015	Trapphusen i portarna 46–50 har målats om.
	Ventilationen i lokalen Power Place har bytts ut
	Samtliga armaturer i trapphusen har bytts ut till LED belysning.
	Nytt gruppavtal för telefoni, bredband och TV har tecknats med Bredbandsbolaget.
2016	Trapphus 36–42 har målats om.
	Ny ventilation i lokaler till förskolan Ur och Skur.
	Byte av trycksatta ledningar påbörjas.
	All belysning till fastigheten och garage är bytt till LED.
	Stamrenovering av bottenplattor och lokaler utfört.
2017	Byte av trycksatta ledningar slutfört. Stamrenovering av lägenheter slutfört
	Festlokalen renoverad efter vattenskada, byte av golv, tak, målning och ljudisolering av väggar.
2018	Byte tryckstegspump för kallvatten. Hissgolven utbytta. 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
2021	Isolering av valvet
	Renovering av hyreslokal

M

2022	Spolning av avloppsrör. Förnyad garanti
2023	Byte av värmestammar i lokalerna i bottenvåningen. Montering av nya matavfallskärl
2024	Inga store arbeten har gjorts
2025	Byte av belysning i pergolan. Plåtar i tak nedre garaget. Byte laddstolpar för p-platser utomhus.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes inte 2025. Hyrorna 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					
2025 01 01	11 213 779	24 673 305	1 145 196	1 116 389	878 377
Omf föregående årets resultat				878 377	-878 377
Avsättning					
Yttre fond			350 000		
Uttag fond			- 66 912		
Årets resultat					751 205
Utgående balans					
2025 12 31	11 213 779	24 673 305	1 428 284	1 711 678	751 205

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	1 711 678
Årets resultat	<u>751 205</u>

Summa fritt eget kapital	2 462 883
--------------------------	-----------

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Uttag från fonden för yttre underhåll	0
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2025	- 350 000

Balanseras i ny räkning	2 112 883
-------------------------	-----------

u

Övrigt under året

Föreningen samlades för Luciakaffe i december.

Kråkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 5 gånger under 2025.

Fortsatt arbete med föreningens hemsida sker kontinuerligt. Se www.krakskar.se.

U

BALANSRÄKNING

	2025 12 31	2024 12 31
<i>Not</i>		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7	
Byggnad	67 041 781	69 062 792
Summa materiella anläggningstillgångar	67 041 781	69 062 792
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Summa anläggningstillgångar	67 042 281	69 063 292
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Aktuell skattefordran	24 013	23 682
Övrig fordran	4 760	14 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 402 071	397 712
Summa Kortfristiga fordringar	430 844	436 179
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa o bank	7 359 733	7 075 613
Summa kassa och bank	7 359 733	7 075 613
Summa omsättningstillgångar	7 790 577	7 511 792
SUMMA TILLGÅNGAR	74 832 858	76 575 084

u

BRF Kråkskär

Org nr 716417-8142

Sid 9 (15)

BALANSRÄKNING

	2025 12 31	2024 12 31
	Not	
Eget kapital skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 887 084	35 887 084
Fond för yttre underhåll	1 428 284	1 145 196
<i>Summa bundet eget kapital</i>	37 315 368	37 032 280
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 711 677	1 116 389
Årets resultat	751 205	878 377
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 462 882	1 994 766
Summa eget kapital	39 778 250	0 39 027 046
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 33 750 000	35 950 000
Summa skulder till kreditinstitut	33 750 000	35 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 0	0
Depositioner	33 900	102 348
Leverantörsskulder	107 479	142 107
Fond för inre underhåll	172 850	172 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 990 379	1 180 733
Summa kortfristiga skulder	1 304 608	1 598 038
Summa eget kapital och skulder	74 832 858	76 575 084

M

Kassaflödesanalys

	2025 01 01 2025 12 31	2024 01 01 2024 12 31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 638 256	1 751 792
justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 021 011	2 021 011
Erhållen ränta	94 884	140 830
Erlagd ränta	-981 936	-1 014 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	2 772 215	2 899 388
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Minskning (+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	5 038	4 727
Minskning (+)/ökning(-) av leverantörsskulder	-103 075	154 964
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga skulder	-190 058	-40 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 484 120	3 018 212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 200 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-150 000
Förändring av likvida medel	284 120	2 868 212
Likvida medel från årets början	7 075 613	4 207 411
Kvar att fördela	0	-10
Likvida medel vid årets slut	7 359 733	7 075 613



Tillägsupplysningar**Not 1, Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har byggnadens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnad är 2,2% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enl. fastställd underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Fordringar

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



Upplysningar till enskilda poster**2025****2024****Not 1. Ersättningar till förtroendevalda****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda

248 400

247 800

Sociala kostnader

63 327

51 279

Summa

311 727

299 079

Revisorer

Föreningsvald

6 000

6 000

Summa

6 000

6 000

Summa**317 727****305 079****Not 2, Rörelseintäkter**

Årsavgifter och hyror

9 827 343

9 640 475

Övriga intäkter

42 295

19 829

Summa

9 869 638

9 660 304

Summa Rörelsens intäkter

9 869 638

9 660 304

Not 3, Rörelsens kostnader

Revision

32 500

31 250

Fastighetsskötsel

567 102

560 842

Reparationer

489 669

385 187

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

458 023

343 682

Uppvärmning

1 815 124

1 803 348

Vatten

432 016

403 807

Sophämtning

209 966

188 335

Fastighetsförsäkring

136 561

130 614

Kabel TV o bredband

343 864

327 932

Förvaltningsarvoden

250 000

237 425

Medlemsavgifter HSB

41 670

39 780

Summa driftkostnader

4 776 495

4 452 202

M

	2025	2024
Not 4, Planerat underhåll		
Periodisk underhåll garage	0	66 913
Summa planerat underhåll	<u>0</u>	<u>66 913</u>
Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ovriga ränteintäkter	94 936	140 830
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>94 936</u>	<u>140 830</u>
Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	981 936	1 014 245
	<u>981 936</u>	<u>1 014 245</u>
Not 7, Byggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	106 740 262	106 740 262
Utgående anskaffningsvärde	<u>106 740 262</u>	<u>106 740 262</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-37 677 470	-35 656 459
Årets avskrivning byggnad	<u>-2 021 011</u>	<u>-2 021 011</u>
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-39 698 481</u>	<u>-37 677 470</u>
Utgående redovisat värde byggnader	67 041 781	69 062 792
 Netto bokfört värde byggnader och pågående arbeten	 67 041 781	 69 062 792
Föreningen har tomträttsavgäld		

4

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	130 600 000	110 940 000
Mark	72 554 000	82 742 000
	203 154 000	193 682 000

Not 8, Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	141 130	136 561
Skatteverket	24 013	23 682
Telenor	85 966	85 966
Gatu och fastighetskontor	174 975	174 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	426 084	421 184

Not 10, Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank Hypotek	285061526-7 fn 2,373%	3 månader	6 950 000
Swedbank Hypotek	285061525-9 fn 2,591%	3 månader	1 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8 fn 2,373%	3 månader	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5 fn 2,591%	3 månader	9 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 750 000

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	0
Långfristig skuld till kreditinstitut	33 750 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 200 000 kr.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter	504 875	697 555
Upplupna räntekostnader	48 949	64 771
Fortum El	54 394	50 317
Fjärrvärme	253 120	240 566
Stockholms vatten	59 011	66 612
Avfall	45 967	40 624
IDS Redovisning	24 063	20 288
	990 379	1 180 733

u

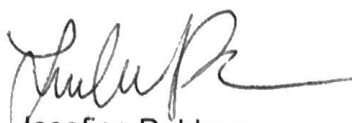
Not 12, Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

49 430 000

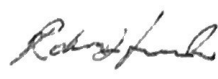
49 430 000

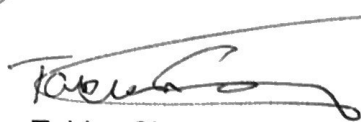
Underskrift Styrelsen 29/4-2026.


Josefine Dahlgren


Fredrik Eriksson

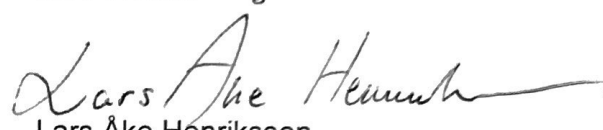

Selma Koso


Roland Lundin

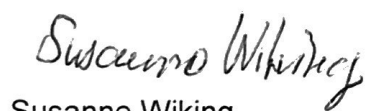

Tobias Simonsson


Lars Wallén


Nikola Petrovjevic


Lars Åke Henriksson
HSB Representant

Revisorspåteckning 29/4-26.


Susanne Wiking
Av föreningen vald revisor


Mats Lehtipalo
Adecco Revisorer HB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkskär
Org.nr. 716417-8142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkskär för år 2025.

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 2025 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 "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd 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 godkände 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. 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 förtroendevalde 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.



HSB Brf Kråkskär
Föreningsväg 1, 141 34 Kråkskär
08-735 10 000

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 HSB Brf Kråkskär för år 2025 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd 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 godkände 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 godkände 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 april 2026

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Susanne Wiking

Förtroendevald revisor