

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kråkskär i Stockholm med organisationsnummer 716417-8142 får härmed avge redovisning avseende föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 2024 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 193 682 000 kr, varav byggnadsvärdet är 110 940 000 kr.

Fastighetsskatten / avgiften för 2024 uppgår till 295 820 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 Tobias Simonsson, Roland Lundin, Fredrik Eriksson samt Selma Koso

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.

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 241 800. I detta ingår mötesarvoden med 300 kr per möte.

Ekonomi

Resultat och ställning	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	9 640	9 161	8 508	8 483	8 765
Rörelseresultat tkr	1 752	1 003	506	549	701
Resultat efter finansiella poster tkr	878	579	159	149	127
Balansomslutning tkr	74 918	75 732	79 246	80 892	83 695
Årsavgift för bostäder kr/kvm	831	780	728	710	720
Fond för yttre underhåll tkr	1 145	921	856	535	300

Byggnadens tekniska status

<i>Fastighetens tekniska status</i>	2024	2023	2022	2021	2020
Nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	831	780/	728	710	720
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 797	3 813	4 256	4 488	4 956
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	36	59	44	34	35
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	190	173	156	162	153
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta	42	32	27	24	16
Sparande / kvm bostadsrättsyta	313	286	294		
Räntekänslighet (%)	4,56	4,88	5,96		

Åtgärder som vidtagits under året

Byte av belysning i pergolan. Plåtar i tak nedre garaget. Byte laddstolpar för p-platser utomhus.

På gång under 2025

Målning/oljning av samtliga staket

Översiktlig sammanställning över föreningens utveckling

1982	Förvärv av fastigheten
1996	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-	Renovering och byte av fasader, fönster och balkonger
2010	
2009	Omläggning av takbeklädnad
2010	Färdigställande av brandväg 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
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 utbyta. 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
2022	Spolning av avloppsrör. Förnyad garanti
2023	Byte av värmestammar i lokalerna i bottenvåningen. Montering av nya matavfallskärl
2024	Inga store arbeten har gjorts

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes 8% 2024. 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					
2024 01 01	11 213 779	24 673 305	921 166	761 334	579 085
Omf föregående					
årets resultat				579 085	-579 085
Avsättning					
Yttre fond			350 000	-350 000	
Uttag fond			- 66 912	66 912	
Årets resultat					878 377
Utgående balans					
2024 12 31	11 213 779	24 673 305	1 145 196	1 116 389	878 377

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad resultat	1 116 389
Årets resultat	<u>878 377</u>
Summa fritt eget kapital	1 994 766
Styrelsen föreslår följande dispositioner:	
Uttag från fonden för yttre underhåll	66 912
Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan 2024	- 350 000
Balanseras i ny räkning	1 577 854

Övrigt under året

Föreningen samlades för Luciakaffe i december.

Kråkbladet, föreningens informationsblad, har getts ut 5 gånger under 2024.

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

RESULTATRÄKNING

		2024 12 31	2023 12 31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	9 640 475	9 160 592
Övriga rörelseintäkter		19 829	102 068
		<u>9 660 304</u>	<u>9 262 660</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 452 202	-4 392 706
Planerat underhåll	4	-66 913	-125 970
Övriga externa kostnader		-67 587	-122 164
Tomträttsavgäld		-699 900	-699 900
Fastighetsskatt		-295 820	-270 619
Personalkostnader	1	-305 079	-260 416
Avskrivningar av materilla anläggningstillgångar	7	-2 021 011	-2 388 001
Summa fastighetskostnader		<u>-7 908 512</u>	<u>-8 259 776</u>
Bruttoresultat		1 751 792	1 002 884
Rörelseresultat		1 751 792	1 002 884
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	140 830	108 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 014 245	-532 588
Summa finansiella poster		<u>-873 415</u>	<u>-423 799</u>
Resultat efter finansiella kostnader		878 377	579 085
ÅRETS RESULTAT		878 377	579 085

Org nr 716417-8142

BALANSRÄKNING

	2024 12 31	2023 12 31
	Not	
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7	
Byggnad	69 062 792	71 083 803
Summa materiella anläggningstillgångar	69 062 792	71 083 803
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Summa anläggningstillgångar	69 063 292	71 084 303
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övrig fordran	14 785	13 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 421 394	427 661
Summa Kortfristiga fordringar	436 179	440 686
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa o bank	7 075 613	4 207 410
Summa kassa och bank	7 075 613	4 207 410
Summa omsättningstillgångar	7 511 792	4 648 096
SUMMA TILLGÅNGAR	76 575 084	75 732 399

BALANSRÄKNING**2024 12 31****2023 12 31**

Not

Eget kapital skulder**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

35 887 084

35 887 084

Fond för yttre underhåll

1 145 196

921 166

Summa bundet eget kapital

37 032 280

36 808 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 116 389

761 334

Årets resultat

878 377

579 085

Summa fritt eget kapital

1 994 766

1 340 419

Summa eget kapital**39 027 046****38 148 669****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10 35 950 000

22 300 000

Summa skulder till kreditinstitut

35 950 000

22 300 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10 0

13 800 000

Depositioner

102 348

Leverantörsskulder

142 107

89 491

Fond för inre underhåll

172 850

172 850

Skatteskuld

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 1 180 733

1 221 389

Summa kortfristiga skulder**1 598 038****15 283 730****Summa eget kapital och skulder****76 575 084****75 732 399**

Kassaflödesanalys**2024 12 31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	878 377
Poster som inte ingår i kassaflödet	2 021 011

Summa kassaflöde	2 899 388
-------------------------	------------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Kortfristiga skulder	207 105
Kortfristiga fordringar	-88 291

Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 018 202
---	------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering	-150 000
------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	2 868 203
-------------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	4 207 410
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	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**2024****2023****Not 1. Ersättningar till förtroendevalda****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda

247 800

214 800

Sociala kostnader

51 279

39 616

Summa

299 079

254 416

Revisorer

Föreningsvald

6 000

6 000

Summa

6 000

6 000

Summa**305 079****260 416****Not 2, Rörelseintäkter**

Årsavgifter och hyror

9 640 475

9 160 592

Ersättning el

0

88 593

Övriga intäkter

19 829

13 475

Summa

9 660 304

9 262 660

Summa Rörelsens intäkter

9 660 304

9 262 660

Not 3, Rörelsens kostnader

Revision

31 250

26 250

Fastighetsskötsel

560 842

533 804

Reparationer

385 187

393 545

Taxebundna utgifter och uppvärmning

El

343 682

557 679

Uppvärmning

1 803 348

1 640 520

Vatten

403 807

305 878

Sophämtning

188 335

216 912

Fastighetsförsäkring

130 614

119 021

Kabel TV o bredband

327 932

327 932

Förvaltningsarvoden

237 425

233 525

Medlemsavgifter HSB

39 780

37 640

Summa driftkostnader

4 452 202

4 392 706

BRF Kråkskär

org nr 716417-8142

Sid 13(15)

	2024	2023
Not 4, Planerat underhåll		
Periodisk underhåll garage	66 913	44 720
Summa planerat underhåll	<u>66 913</u>	<u>44 720</u>
Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ovriga ränteintäkter	140 830	108 789
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>140 830</u>	<u>108 789</u>
Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	1 014 245	532 588
	<u>1 014 245</u>	<u>532 588</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	-35 656 459	-33 366 908
Årets avskrivning byggnad	-2 021 011	-2 289 551
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-37 677 470</u>	<u>-35 656 459</u>
Utgående redovisat värde byggnader	73 373 354	73 373 354
Laddstolpar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	0	246 125
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>246 125</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-147 675
Årets avskrivningar	0	-98 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>-246 125</u>
Utgående redovisat värde laddstolpar		0
 Netto bokfört värde byggnader och pågående arbeten	 69 062 792	 71 083 803
 Föreningen har tomträttsavgäld		

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	110 940 000	110 940 000
Mark	82 742 000	82 742 000
	<u>193 682 000</u>	<u>193 682 000</u>

Not 8, Finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	136 561	130 614
Skatteverket	23 682	40 089
Telenor	85 966	81 983
Gatu och fastighetskontor	174 975	174 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>421 184</u>	<u>427 661</u>

Not 10, Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Swedbank Hypotek	285061526-7 fn 3,835%	3 månader	7 150 000
Swedbank Hypotek	285061525-9 fn 3,608%	3 månader	3 900 000
Swedbank Hypotek	285794603-8 fn 3,385%	3 månader	15 000 000
Swedbank Hypotek	285061527-5 fn 3,608%	3 månader	9 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>35 950 000</u>

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	0
Långfristig skuld till kreditinstitut	<u>35 950 000</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till ca 200 000 kr.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter	697 555	774 156
Hus & Villaträdgårdar	0	33 375
Upplupna räntekostnader	64 771	0
Fortum El	50 317	60 513
Fjärrvärme	240 566	252 682
Aphos	0	3 731
Vatten o avlopp	66 612	51 497
Avfall	40 624	31 910
IDS Redovisning	20 288	13 525
	<u>1 180 733</u>	<u>1 221 389</u>

Brf Kråkskär

Org nr 716417-8142

sid 15 (15)

Not 12, Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

49 430 000

49 430 000

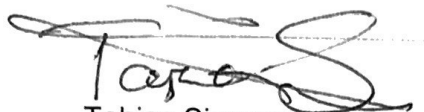
Underskrift Styrelsen



Josefine Dahlgren



Selma Koso



Tobias Simonsson



Nikola Petrovjevic



Fredrik Eriksson



Roland Lundin



Lars Wallén



Lars Åke Henriksson
HSB Representant

Revisorspåteckning



Susanne Wiking
Av föreningen vald revisor

Mats Lehtipalo
Adecco Revisorer HB

Adeco Revisorer KB
Att: Mats Lehtipalo

Stockholm den 2025.

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av föreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Avser

Brf

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

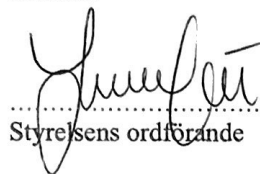
- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget , särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av eventuella felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

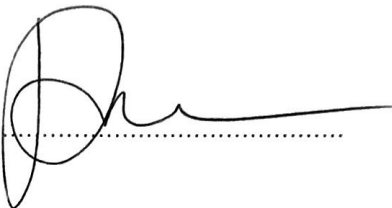
Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.

- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Bekräftar


Styrelsens ordförande



Till styrelsen

Stockholm den 2025

Vi har av föreningsstämman i

Brf

fått uppdraget att utföra revision i föreningen. Vi bekräftar genom detta brev att vi åtar oss uppdraget. Uppdraget löper på tills vidare.

Revisionsuppdraget omfattar:

Granskning enligt lagen om ekonomiska föreningar, stadgar och bostadsrättslagen av föreningen.

- Bokföring och årsredovisning samt styrelsens förvaltning av föreningen som syftar till att ge oss underlag för vår revisionsberättelse till föreningsstämman,
- Annan granskning och rapportering som det ankommer på föreningens revisor att utföra ("lagstadgade tilläggsuppdrag"),
- Biträde och rådgivning som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("revisionsrådgivning").

Villkor för uppdraget

Vår revision utförs grundat på förutsättningen att styrelsen är medveten om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av Far, branschorganisationen för revisorer och rådgivare, fastställda Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, bilaga 1. Om uppdraget förnyas och annat inte skriftligen överenskommits gäller dessa villkor för det nya uppdraget.

Arvode

Revisionsbyrån vill uppmärksamma Er på att alla beräkningar av arvodets storlek som Revisionsbyrån gör endast är uppskattningar vilka grundas på följande förutsättningar.

- Att verksamhetens omfattning, inriktning och organisation i allt väsentligt är stabil och oförändrad jämfört med föregående år.
- Att förvaltningen i föreningen sköts på ett sätt som är förenligt med tillämplig associationsrättslig lagstiftning samt, i förekommande fall stadgar eller motsvarande bestämmelser.
- Att system av betydelse för redovisningen är ändamålsenliga, fungerar väl och är oförändrade under hela räkenskapsåret.
- Att den löpande redovisningen är av god standard och att en tillfredsställande intern kontroll föreligger under hela räkenskapsåret.
- Att kontroller i väsentliga redovisningssystem har dokumenterats.

- Att års- och delårsbokslut är upprättade, avstämda, fullständiga och väl dokumenterade samt analyserade av förening innan granskningen av dessa påbörjas.
- Att föreningen levererar bokslut, årsredovisning och annat underlag för granskning i god tid före granskningen eller enligt den tidsplan som anges i uppdragsbrevet eller annan överenskommelse. Att föreningen och dess företrädare finns tillgängliga för att bistå mig med nödvändig information. Att det inte sker några väsentliga eller omfattande förändringar i de regler som är tillämpliga på föreningens verksamhet eller revisionsuppdragets utförande.

Arbetet utförs på löpande räkning baserat på nedlagd tid för uppdragets genomförande.

Eventuella övriga tjänster utöver revision

Revisionsuppdraget omfattar inte annan rådgivning som går utöver revisionsrådgivning enligt ovan. För sådana tjänster, t.ex. deklarationsbiträde, skatterådgivning och annan s.k. "fristående rådgivning" gäller, om inte särskild uppdragshandling/avtal upprättats, Fars Allmänna villkor om rådgivningstjänster.

Bekräftelse

Vänligen kontakta undertecknad om ni har några frågor angående innehållet i detta uppdragsbrev.

Vi ber er underteckna detta uppdragsbrev, som upprättats i två exemplar, för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse.

Vi emotser ett exemplar av uppdragsbrevet i retur till Adeco Revisorer KB.

Med vänlig hälsning

Adeco Revisorer KB

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor/medlem i FAR

Bilagor

Bilaga 1: FARs Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer (version 2018:1)

Stockholm den 11/5 2025

Styrelsen ordförande



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 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. 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, förfälskning, 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.

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 2024 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 revisionssed 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.

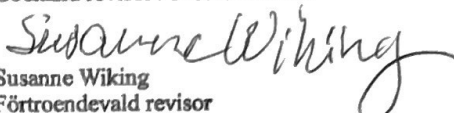
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR


Susanne Wiking
Förtroendevald revisor