

Årsredovisning
för
BRF Kråkhvilan

769605-6089

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Kråkhvilan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-12. Föreningens stadgar registrerades 2000-04-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veken 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1956 kvadratmeter, varav 1816 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 140 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	vindslägenhet
9	10	10	5	0	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor. Leo Form AB (from 2015-02-01)	45 kvm	2018-01-31
Kontor. Living Fastighetsmäklari (from 2014-07-01)	42 kvm	2020-09-30
Kontor. Kovac Family AB (from 2014-02-12)	53 kvm	2019-09-30

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållit är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en ny underhållsplan som har upprättats 2017 och sträcker sig fram till 2040. Styrelsen arbetar med underhållsplanen löpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Valvet AB:

- Teknisk förvaltning
- Rondering av fastigheten 1 gång/vecka

Övriga avtal

- Takunderhåll - CC Plåt & Tak AB
- Trädgård - Add Green AB
- Lokalvård - Elzbieta Roszak-Laskowsta Städfirma (t.om 2017-10-31)
- Lokalvård - Rengörare Näslund fr.om 2017-11-01
- Hissar - Hiss Craft AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem AB.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. 

Styrelsen

Styrelsen hade följande sammansättning 2016/2017:

Helene Ljungqvist	Ledamot Ordförande
Rickard Wass	Ledamot
Hampus Collén	Ledamot
Therese Crusell	Ledamot
Thomas Bredin	Suppleant
Love Grönvall	Suppleant
Pelle Alexandersson	Suppleant (slutade januari 2017)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, Helene Ljungqvist, Hampus Collén, Therese Crusell och Rickard Wass två i förening.

Styrelsen har följande sammansättning 2017/2018:

Helene Ljungqvist	Ledamot Ordförande
Kirsi Dahlgren	Ledamot
Rickard Wass	Ledamot
Hampus Collén	Ledamot
Thomas Bredin	Suppleant
Love Grönvall	Suppleant
Anders Neaselius	Suppleant

Föreningen firma tecknas av styrelsens ledamöter, Helene Ljungqvist, Kirsi Dahlgren, Rickard Wass och Hampus Collén två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden. Medlemsbrev har skrivits 2017-03 och 2017-11

Revisor

Joakim Häll	Borevision i Sverige AB
Anna Eriksson	Boenderevisor

Valberedning

Markus Sepermanesch och Fabian Lundgren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017 (inkl 1:a beslut om stadgeändringar)

Extra stämma 2017-10-11 2:a beslut om stadgeändringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har löpande reparationer och förvaltning skett.

Färdigställt renovering i en av lokalerna (Kovacs) efter omfattande vattenskada.

Total fasadrenovering mot Erstagatan och Bondegatan (inkl nedtagning av gammal puts)

Montering av nya stuprännor, målning av garagedörrar mot Bondegatan

Fönsterrenovering ytterfönster och karmar mot Erstagatan/Bondegatan/gård

Utbyte av fönster på plan 5 Erstagatan/Bondegatan

Renovering av muren på gården

Nedläggning av platonmatta som skydd för muren där den möter jord

Montering och installation av trinettkök hos hyresgäst, lägenhet 1102/Erstagatan

Sotning av eldstäder har skett i oktober

Upprättande av ny Underhållsplan: besiktning samt upprättande av Valvet AB

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Vi har kontinuerlig kontakt med Valvet AB som utför rondering en gång/vecka. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas genom att vi kontaktar de som ansvarar för teknik-fastighetsservice, yttre underhåll, trädgård, portar och hissar samt lokalvård vid behov.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott. Den löpande verksamheten genererar dock ett positivt kassaflöde och styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god.

En god ekonomi är till stor del beroende av marknadsrätterna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade emellertid att höja avgifterna för föreningens bostäder med 10 % per den 1 januari 2018.

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 9.750 mkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (26,3%) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 216	1 264	1 331	1 330	1 559
Resultat efter finansiella poster	-5 096	-294	-29	-1 045	-43
Soliditet (%)	73,0	88,0	87,0	88,0	87,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	524	524	582	582	582

MS

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	28 672 420		0	28 672 420
Upplåtelseavgift	5 198 333		0	5 198 333
Fond för yttre UH	1 312 698		158 517	1 471 215
Balkongfond	98 199		0	98 199
Balanserat resultat	-2 653 096	-293 740	-158 517	-3 105 353
Årets resultat	-293 740	293 740	-5 096 379	-5 096 379
Totalt	32 334 814	0	-5 096 379	27 238 435

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 946 836
årets förlust	-5 096 379
	-8 043 215

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	158 517
i ny räkning överföres	-8 201 732
	-8 043 215

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

na

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 215 926	1 264 191
Övriga rörelseintäkter	2	246 373	17 872
Summa rörelseintäkter		1 462 299	1 282 063
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3, 4	-5 986 582	-1 045 560
Övriga externa kostnader	5	-113 818	-126 112
Personalkostnader	6	-97 450	-66 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-312 071	-312 071
Summa rörelsekostnader		-6 509 921	-1 550 193
Rörelseresultat		-5 047 622	-268 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 757	-25 666
Summa finansiella poster		-48 757	-25 610
Resultat efter finansiella poster		-5 096 379	-293 740
Årets resultat		-5 096 379	-293 740

Balansräkning **Not** **2017-12-31** **2016-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

36 015 780

36 327 851

Summa materiella anläggningstillgångar

36 015 780

36 327 851

Summa anläggningstillgångar

36 015 780

36 327 851

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

26 911

32 255

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 665

81 131

Summa kortfristiga fordringar

102 576

113 386

Kassa och bank

Kassa och bank

1 392 971

527 824

Summa kassa och bank

1 392 971

527 824

Summa omsättningstillgångar

1 495 547

641 210

SUMMA TILLGÅNGAR

37 511 327

36 969 061

VA

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		33 870 753	33 870 753
Balkongfond		98 199	98 199
Fond för yttre underhåll		1 471 215	1 312 698
Summa bundet eget kapital		35 440 167	35 281 650

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-3 105 353	-2 653 096
Årets resultat		-5 096 379	-293 740
Summa ansamlad förlust		-8 201 732	-2 946 836
Summa eget kapital		27 238 435	32 334 814

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 750 000	4 250 000
Övriga skulder		30 063	30 063
Summa långfristiga skulder		9 780 063	4 280 063

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		130 610	114 153
Skatteskulder		2 897	1 252
Övriga skulder	10	15 400	353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 922	238 426
Summa kortfristiga skulder		492 829	354 184

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 511 327 **36 969 061**

10

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Styrelsen är beslutande organ vad gäller överföring till och nyttjande av fonden för yttre underhåll.

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. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	10
Hissrenovering	30

(Ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som ombyggnad i not 8)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. NA

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	940 902	940 902
Hyror bostäder	30 626	30 369
Hyror lokaler	224 403	268 528
Fast.skatt m moms	19 994	24 392
	1 215 925	1 264 191

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 698	6 872
Brandkontoret	8 525	11 000
Övr ersättningar och intäkter	231 150	0
	246 373	17 872

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Rep & UH	-662 841	-297 724
Markytor, trädgård	-14 298	-7 096
El	-34 106	-33 988
Värme	-281 438	-293 381
Vatten och avlopp	-53 047	-50 472
Sophämtning/renhållning	-26 544	-26 016
Källsortering	-10 400	-9 840
Fasadrenovering	-4 560 360	-5 668
	-5 643 034	-724 185

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-48 044	-58 709
Sotning	-40 064	0
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-4 063
Hisservice	-3 078	-5 985
Entrémattor	-4 925	-5 571
Vattenskada	0	-10 742
Övriga fastighetskostnader	-7 577	-3 104
Funktionskontroll fjv	-7 982	-7 699
Fastighetsförsäkring	-45 350	-43 473
Skadedjurinspektion	-20 780	-19 954
Kabel-tv	-49 297	-48 284
F-skötsel	-42 958	-42 551
Fastighetsskatt	-70 415	-68 770
Snöröjning	-3 078	-2 470
	-343 548	-321 375

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto	-314	-1 116
Hysesförluster, outhyrt	0	-32 594
Revisionsarvoden	-15 144	-18 786
Fastighetsförvaltning	-62 743	-61 832
Möteskostnader	-2 877	-1 277
Konsultarvoden	-23 066	-2 600
Bankkostnader	-4 752	-3 015
Föreningsavg	-4 922	-4 891
	-113 818	-126 111

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Personalkostnader	-80 771	-66 450
Lagstadgade sociala avgifter	-16 679	0
	-97 450	-66 450

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnad	-239 337	-239 337
Ombyggnad	-72 734	-72 734
	-312 071	-312 071

W

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	37 678 950	37 678 950
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	37 678 950	37 678 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 353 484	-2 114 147
Årets avskrivningar enligt plan	-239 337	-239 337
Utgående avskrivning enligt plan	-2 592 821	-2 353 484
Planenligt restvärde vid årets slut	35 086 129	35 325 466
Taxeringsvärde		
Byggnad	24 803 000	24 803 000
Mark	28 036 000	28 036 000
	52 839 000	52 839 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	2 439 000	2 439 000
	52 839 000	52 839 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 561 112	1 561 112
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 561 112	1 561 112
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-558 727	-485 993
Årets avskrivningar enligt plan	-72 734	-72 734
Utgående avskrivning enligt plan	-631 461	-558 727
Planenligt restvärde vid årets slut	929 651	1 002 385
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	35 086 129	35 325 466
Ombyggnad	929 651	1 002 385
	36 015 780	36 327 851

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank			0	3 000 000
Swedbank			0	1 250 000
Nordea	0,468	2018-02-28	7 750 000	0
Nordea	0,486	2018-08-08	2 000 000	0
			9 750 000	4 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Hysesdeposition	30 063	30 063
	30 063	30 063

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

OVK-besiktning

Översikt, besiktning och installation av brandsäkerhetsartiklar såsom brandlarm, pulvesläckare, brandvarnare i fastigheten.


Energideklaration.


Ta beslut om avgift vid andrahandsuthyrning enligt nya stadgar.

Styrelsen har beslutat i december att höja avgiften med 10% per 1 januari 2018. Detta med tanke på ökade löpande kostnader. *W*

Underskrifter

Stockholm 20180521


Helene Ljungqvist
Ordförande


Hampus Collén


Kirsi Dahlgren


Rickard Wass

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2018


Joakim Häll
Revisor
Borevision i Sverige AB

Anna Eriksson
Boenderevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kråkhvilen, org.nr. 769805-6089.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kråkhvilen för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kråkhvilen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 24 maj 2018

Joakim Häll
BoRevision AB

Anna Eriksson
Förtroendevald revisor