

# Årsredovisning för Brf Krassen nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 registrerades 27 februari 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes 1940.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	6 st	208
2 rum och kök	23 st	860
3 rum och kök	1 st	76
Total bostadsarea uppgår till		1 144
Total tomtarea uppgår till		1 430

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp samt diskbänk. I föreningen finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd och ett trädgårdsförråd på innergården. I föreningen finns inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB.

### Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten genomfördes under 2009/2010. Renoveringen inbegrep installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

### Styrelsen

Från 1 januari till föreningsstämma 14 maj 2023:

Anna Barkne	Ledamot
Matilda Johansson	Ledamot
Richard Hamrin	Ledamot
David Dager	Ledamot
Linda Johansson	Suppleant
Turid Heiberg	Suppleant

ML

RK

JH

Z

Från Föreningsstämma 14 maj:

Roderick Karlemstrand	Ledamot
Julian Hedén	Ledamot
Michael Larsson	Ledamot
Linda Johansson	Suppleant
Malte Lindestam	Suppleant, avliden

## Firmatecknare

Två styrelseledamöter i förening tecknar firma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret AB.

## Revisor

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB

## Valberedning

Styrelsen valdes till valberedning.

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 14 maj 2023.

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

## Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB och Bodens Energi AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Service och larmmottagning hiss	Kone AB
Årlig besiktning av hiss	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Lokalvård	Maries Puts & Städ Fastighet AB

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 5 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36 st (föregående år 38 st.)

## Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll har uppgått till 109 122 kr, varav reparationer 21 959 kr.

## Verksamheten under året

2023 har inneburit en helt ny styrelse och en stor översikt av föreningens ekonomi. För att möta kraftigt höjda låneräntor och ökade driftkostnader pga inflation beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 18% vid årsskiftet 23/24. Budgeten har till stor del följts, med en avvikelse i ett utfört arbete där en radonsug installerades på bottenvåningen. Projektet har inneburit att vi kommer ha godkända gränsvärden för radon i hela fastigheten, men innebar en utgift på drygt 80,000 kr. Styrelsen har även gjort

ML  
Z JH RK

en större amortering på ett av föreningens lån för att minska räntekostnaderna. Tack vare den extra amorteringen och medvetet hushållande med föreningens resurser har styrelsen skapat mer stabilitet i föreningens ekonomi inför kommande år.

## Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften höjdes med 15 % den 1 januari 2023. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 18 % från 1 januari 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	1 173	1 020	1 020	1 020
Nettoomsättning (tkr)	1 342	1 167	1 167	1 167
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-319	-370	-159	-16
Balansomslutning (tkr)	70 508	71 003	71 140	71 419
Soliditet	75,2%	75,1%	75,5%	75,4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	15 017	15 245	15 016	15 137
Skuldsättning (kr/kvm)	15 017			
Sparande (kr/kvm)	253			
Energikostnad (kr/kvm)	171			
Årsavgifternas del av total intäkt	99%			
Räntekänslighet	12,8%	14,9%	14,7%	14,8%

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgift för bostäder.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (LOA och BOA).

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (motsvarar boyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (motsvarar boyta). Föreningen har inga kostnader för fjärrvärme då uppvärmning sker via bergvärme. Medlemmar har eget abonnemang för hushållsel, vilken inte ingår i årsavgiften.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 12,8 % av årsavgiften.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen av byggnaden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgiften, inför 2023 gjordes en höjning med 15 % och styrelsen

JH ML  
Z RK

har beslutat om ytterligare höjning med 18% från 1 januari 2024.

Styrelsen jobbar aktivt med kostnaderna samt med att få ner skuldsättningsgraden i föreningen. Det senare har påverkat kassaflödet för året.

Större framtida investeringar kommer att finansieras med nyupptagning av lån och ytterligare höjning av årsavgiften kan bli aktuellt.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsen är optimistisk inför 2024 där vi kommer att arbeta för att förhandla ned våra kostnader för framför allt räntor på föreningens lån, som är föreningens största utgift. Mycket tyder på sänkningar av Riksbankens styrränta under året, vilket skulle innebära sänkningar av föreningens kostnader eftersom stora delar av våra banklån har rörlig ränta i dagsläget. I kombination med högre intäkter efter avgiftshöjningen kommer föreningens ekonomi att stärkas och öka möjligheten för att både bygga upp en större kassa, samt amortera av mer på föreningens lån. Styrelsen kommer även undersöka möjligheterna för ett gemensamt bredbandsavtal, för att sänka våra medlemmars månadskostnader och se över nuvarande avtal med leverantörer.

## Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan. Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021. Avsättning görs enligt reviderad underhållsplan där investeringar som ska aktiveras har tagits bort ur beräkningsunderlaget för avsättningen.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	794 985	-2 180 098	-370 282
Disposition av 2022 års resultat		201 820	-393 962	370 282
Uttag enligt stämmobeslut		-178 140		
Årets resultat				-319 257
Belopp vid årets utgång:	<u>55 079 596</u>	<u>818 665</u>	<u>-2 574 060</u>	<u>-319 257</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-2 574 060
Årets resultat	<u>-319 257</u>
	-2 893 317

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	201 820
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-87 163
Till balanserat resultat överföres	<u>-3 007 974</u>
	-2 893 317

ML  
JH RK  
Z

## RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER		
	2023	Not	2022
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgift bostad	1 341 912	1	1 166 880
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	10 878	2	7 494
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 352 790</b>		<b>1 174 374</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>					
Driftskostnader	-408 150	3	-363 006		
Administrationskostnader	-62 400		-59 432		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-47 670	-518 220	4	-45 570	-468 008
Personalkostnader		-68 995	5		-49 262
<b>Reparation och underhållskostnader</b>					
Reparationer	-21 959			-109 131	
Planerat underhåll	-87 163	-109 122		-201 553	-310 684
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>					
Byggnad		-521 975	6		-497 066
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		134 478			-150 646
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	100			6	
Räntekostnader	-453 835	-453 735		-219 642	-219 636
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-319 257</b>			<b>-370 282</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-319 257</b>			<b>-370 282</b>

ML  
JH RK  
Z

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR				
	2023		Not	2022	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnad	44 959 534		6	44 236 068	
Mark	25 169 408			25 169 408	
Pågående arbeten	0	70 128 942	7	1 245 441	70 650 917
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kortfristiga fordringar	151 380		8	20	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	28 009	179 389	9	10 864	10 884
<b>Kassa och bank</b>		199 339			341 458
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 507 670</b>			<b>71 003 259</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Bundet eget kapital</b>					
Insatskapital	45 166 500			45 166 500	
Upplåtelseavgifter	9 913 096			9 913 096	
Yttre reparationsfond	818 665	55 898 261		794 985	55 874 581
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat	-2 574 060			-2 180 098	
Årets resultat	-319 257	-2 893 317		-370 282	-2 550 380
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		8 883 000	10,11		7 902 332
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	8 296 332		10	9 538 372	
Leverantörsskulder	67 351			65 076	
Egna skatteskulder	3 540			3 885	
Personalens källskatt	15 750			14 488	
Sociala avgifter	16 495			15 175	
Upplupna kostnader	87 228		12	45 303	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	133 030	8 619 726		94 427	9 776 726
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 507 670</b>			<b>71 003 259</b>

JH ML  
RK  
Z

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-319 257	-370 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	521 975	497 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>202 718</b>	<b>126 784</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-56 412	-2 559
Förändring av kortfristiga skulder	85 040	-28 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231 346</b>	<b>95 754</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 245 441
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 245 441</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	-261 372	-137 872
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-261 372</b>	<b>262 128</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-30 026</b>	<b>-887 559</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	341 458	1 229 017
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>311 432</b>	<b>341 458</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ML  
JH RK  
Z

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	1% i genomsnitt
Dränering	2%

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### NOT NR 1

#### Årsavgift bostad

I årsavgift bostad ingår värme genom bergvärme samt vatten. Medlem har eget abonnemang för hushållsel.

### NOT NR 2

#### Övriga intäkter

	2023	2022
Avg. andrahandsupplåtelse	10 698	7 254
Övriga intäkter	180	240
<b>SUMMA</b>	<b>10 878</b>	<b>7 494</b>

### NOT NR 3

#### Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	68 735	59 284
Städ	31 086	29 160
Besiktningar	8 463	14 931
Hiss	8 691	21 056
El (inkl. värmeanläggning)	152 795	129 138
Vatten	43 375	35 762
Sophämtning	19 627	8 587
Försäkring	20 460	18 891
Kabel TV	10 408	9 440
Telekommunikation	9 178	6 755
Revision	20 275	15 663
Övriga fastighetskostnader	15 057	14 339
<b>SUMMA</b>	<b>408 150</b>	<b>363 006</b>

JH ML  
Z RK



**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden har åsatts värdeår 2010 och betalar därmed kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	52 500	37 499
Summa löner och arvoden	52 500	37 499
Sociala avgifter	16 495	11 763
<b>SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.</b>	<b>68 995</b>	<b>49 262</b>

**NOT NR 6**

**Krassen 5**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	54 800 000	54 800 000
Byggnadsvärde	32 000 000	32 000 000
Markvärde	22 800 000	22 800 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>54 800 000</b>	<b>54 800 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	0	0

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnad	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 622 197	-4 125 131
Årets avskrivningar	-497 066	-497 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 119 263	-4 622 197
Utgående restvärde enligt plan	43 739 002	44 236 068
Dränering	0	0
Omfört från pågående arbeten	1 245 441	0
Anskaffningsvärde	1 245 441	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 909	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 909	0
Utgående restvärde enligt plan	1 220 532	0
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>44 959 534</b>	<b>44 236 068</b>

**NOT NR 7**

**Pågående arbeten**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pågående arbeten, dränering	1 245 441	0
Uppfört under året	0	1 245 441
Omfört till dränering	-1 245 441	0
Utgående restvärde enligt plan	0	1 245 441
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>1 245 441</b>

JH ML  
Z RK

**NOT NR 8**

**Kortfristiga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgifter	39 177	0
Skattekonto	110	20
Klientmedel hos Mediator	112 093	0
<b>SUMMA</b>	<b>151 380</b>	<b>20</b>

Avgifter för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som fordran.

**NOT NR 9**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbetalda försäkringspremier	3 452	3 199
Förutbetalda kabel-TV kostnader	2 735	2 595
Förutbetalt medlemskap	5 070	5 070
Övriga förutbetalda leverantörer	16 752	0
<b>SUMMA</b>	<b>28 009</b>	<b>10 864</b>

**NOT NR 10**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2024.01.30	4,87%	300 000
Stadshypotek	2026.04.30	4,09%	4 676 500
Stadshypotek	2024.03.01	4,82%	4 300 500
Stadshypotek	2024.04.30	1,13%	3 601 832
Stadshypotek	2025.06.01	2,88%	4 300 500
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>17 179 332</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			8 202 332
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			94 000
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>8 296 332</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>8 883 000</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			16 254 972

**NOT NR 11**

**Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	28 780 000	28 780 000

**NOT NR 12**

**Upplupna kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Upplupen räntekostnad	68 115	29 115
Upplupen revisionskostnad	18 500	15 600
Övriga upplupna kostnader	613	588
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>87 228</b>	<b>45 303</b>

JH ML  
AR  
Z

**NOT NR 13**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm 2024 - 04-15



Julian Hedén



Michael Larsson



Roderick Karlénstrand

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5, org.nr. 769616-1210

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Krassen nr 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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.

Uppsala den 18 april 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor