

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och uppdateras och indexeras varje år. Styrelsen har en ambition att stärka ekonomin så att oförutsedda händelser kan klaras utan lån och att även skapa utrymme för att lösa hela eller delar av befintliga lån.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Andersson	Ordförande
Alvar Bergqvist	Vicevärd
Christina Rörsch	Sekreterare
Marie Wedin	Admin, vice ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2025
2026

Styrelsesuppleanter

Tarja Lindholm
Krister Nordlöf

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.



Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valda t.o.m. årsstämman
2025

Valberedning

Ann-Marie Karlsson
Ingeborg Maul Westerlund

Valda t.o.m. årsstämman
2025
2025

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Gultörnet 3 i Härnösands Kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus med 78 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1956.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 567 kvm, varav 5 951 kvm utgör boyta och 616 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ	Total yta
9	2 r o k	495
60	3 r o k	4538
9	4 r o k	918
2	Lokaler	172

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet/föreningslokal

Är ofta bokad för övernattningar och ibland aktiviteter vilket är glädjande.

Friskvårdslokal

Gymmet har under året haft 96 besökande motionärer.

Bastun har under årets kalla månader varit bokad 109 gånger.

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Inre skötsel
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens
MIK Allservice
Ekoni Redovisning

Uppdrag fördelat inom styrelsen

Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen.



Marie Wedin har haft uppdraget som administrativ kontaktperson med ansvar för mäklarkontakter och överlåtelseadministration.

Bengt Andersson, Ekonomi och Webbredaktör.

Åke Persson har haft kontaktansvar för TV och IT samt underhållssamverkan med vicevärd

Årets investeringar och underhåll

Förutom löpande underhåll är följande åtgärder genomförda.

Genomgång av taken på samtliga byggnader, för översyn och utbyte av trasiga tegelpannor efter vintern.

Slutförande av låsbytet till **ILOQ** låssystem.

Installation av bokningstavla för föreningslokalen i första hand och sedan i tvättstugorna och bastu.

Hus B: Renovering av torkrummet vid tvättstugan, samt byte av avfuktare.

Hus D: Nedskrotning av hela sockeln mot söder, därefter nätförstärkning och omputsning.

Planerade investeringar och underhåll

Hus E: Åtgärd sockel lika hus D. Byte av sönderfrusna tegelstenar, tvättning av vägg före sprutpåläggning av fuktspärr.

Förundersökning gällande byte av dränering och stuprörsavlopp på samtliga byggnader samt åtgärdande av grunden.

Laddning av elfordon. Då vår inkommande ledningskapacitet är begränsad undersöker vi noggrant de olika typlösningarna på marknaden för att finna ett lämpligt alternativ för våra behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid årets början: 95

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid årets slut: 96

Föreningens mailadress: brf.krokvagen@gmail.com

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

a

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 904	3 901	3 725	3 746
Resultat efter finansiella poster	809	688	774	370
Balansomslutning	11 460	12 645	12 019	11 327
Soliditet (%)	72	59	56	53
Kassalikviditet (%)	235	118	354	79
Taxeringsvärde, tkr	33 591	33 591	33 591	25 025
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	628	598	602
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	367	663	681	658
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	405	732	751	726
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	154	177	116
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	217	208	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	1 091 611	5 500 027	687 020	7 450 958
Disposition av föregående års resultat:		-300 000	987 020	-687 020	0
Årets resultat				757 329	757 329
Belopp vid årets utgång	172 300	791 611	6 487 047	757 329	8 208 287

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 487 046
årets vinst	757 329
	7 244 375

disponeras så att till yttre underhållsfond avsättes i ny räkning överföres	100 773
	7 143 602
	7 244 375

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

a

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 904 472	3 901 095
Övriga intäkter	3	20 422	9 533
		3 924 894	3 910 628
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-192 224	-169 628
Fastighetsavgift/skatt	5	-106 310	-106 310
Driftskostnader	5	-2 286 947	-2 149 428
Övriga kostnader	5	-202 156	-218 914
Personalkostnader	6	-132 630	-131 228
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-351 988	-325 722
		-3 272 255	-3 101 230
Rörelseresultat		652 639	809 398
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	254 434	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-98 025	-121 167
		156 409	-121 155
Resultat efter finansiella poster		809 048	688 243
Resultat före skatt		809 048	688 243
Skatt på årets resultat		-51 718	-1 223
Årets resultat		757 329	687 020

a

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	8 418 240	7 887 523
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	890 636	1 486 347
		9 308 876	9 373 870

Summa anläggningstillgångar

9 308 876

9 373 870

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 152	0
Övriga fordringar		833	465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 183	0
		56 168	465

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	179 940	1 615 000
		179 940	1 615 000

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 915 511	1 655 649
		2 151 619	3 271 114

SUMMA TILLGÅNGAR

11 460 495

12 644 984

a

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

172 300

172 300

Förlagsinsatser

791 611

1 091 611

963 911

1 263 911

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 487 046

5 500 027

Årets resultat

757 329

687 020

7 244 376

6 187 046

Summa eget kapital

8 208 287

7 450 957

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

2 337 300

2 411 500

Summa långfristiga skulder

2 337 300

2 411 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

74 200

1 943 117

Inre reparationsfond

96 710

103 371

Leverantörsskulder

81 318

155 244

Aktuella skatteskulder

52 941

2 380

Övriga skulder

68 695

86 982

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

541 044

491 432

Summa kortfristiga skulder

914 908

2 782 526

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 460 495

12 644 984

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		809 047	688 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		351 988	325 722
Betald skatt		-1 525	8 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 159 510	1 022 155
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 152	4 292
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 183	0
Förändring av leverantörsskulder		-73 926	79 388
Förändring av kortfristiga skulder		24 664	-24 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 054 913	1 081 140
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-286 994	-872 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-286 994	-872 497
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 943 117	-117 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 943 117	-117 068
Årets kassaflöde		-1 175 198	91 575
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 270 649	3 179 074
Likvida medel vid årets slut		2 095 451	3 270 649

a

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund & innerväggar	100 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Värme	50 år
Sanitet	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Styr & övervakning	15 år
Restpost	50 år
Låssystem	30 år
Gym	10 år
Garageportar	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

R

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

2

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 960 000	11 960 000
	11 960 000	11 960 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 559 472	3 559 473
Elavgifter	166 976	174 902
Hyror Garage	96 402	96 520
Hyror P-platser	81 622	70 200
	3 904 472	3 901 095
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	12 772	6 562
Pantsättningsavgift	5 055	2 625
	2 595	346
	20 422	9 533

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2024	2023
Reparation & underhåll	174 527	158 836
Reparation tvättstuga	3 912	10 792
Reparation tak	6 938	0
Reparation garage/p-platser	6 847	0
	192 224	169 628

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	113 746	108 516
Inre skötsel/städ	85 596	82 964
Snö- och halkbekämpning	90 675	81 701
Utemiljö	19 371	71 558
	309 388	344 739

2

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	414 614	403 811
Uppvärmning	794 152	728 061
Vatten	343 481	293 637
Sophantering och återvinning	134 850	116 990
	1 687 097	1 542 499

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	76 423	67 233
Kabel-TV och Internet	214 039	194 957
	290 462	262 190

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	106 310	106 310
	106 310	106 310

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Självrisker vid skada	0	52 500
Ersättningar till revisor	18 000	4 500
Redovisningstjänster/förvaltning	113 843	121 445
Övriga externa kostnader	70 313	40 469
	202 156	218 914

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	119 200	117 500
	119 200	117 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 430	13 728
	13 430	13 728
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 630	131 228

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivn byggnad/ombyggnad	328 236	301 970
Avskrivn markanläggning	23 752	23 752
	351 988	325 722

a

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	10 494	12
Resultat vid försäljningar	243 940	0
	254 434	12

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	97 598	121 167
Räntekostnader för skatter och avgifter	427	0
	98 025	121 167

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 683 956	16 683 956
Inköp	882 705	0
Försäljningar/utrangeringar	-12 000	0
Mark	1 478 220	1 478 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 032 881	18 162 176
Ingående avskrivningar	-10 274 653	-9 948 931
Försäljningar/utrangeringar	12 000	0
Årets avskrivningar	-351 988	-325 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 614 641	-10 274 653
Utgående redovisat värde	8 418 240	7 887 523
Taxeringsvärden bostäder	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärden lokaler	791 000	791 000
	33 591 000	33 591 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 486 347	613 850
Inköp	286 994	872 497
Aktivering byggnad	-882 705	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	890 636	1 486 347
Utgående redovisat värde	890 636	1 486 347

2

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	34 700	0
Servanet	6 520	0
Bostadsrätterna	7 110	0
Intäktsränta Handelsbanken	2 853	0
	51 183	0

Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	933,4731	164 940	164 940	
Ej ännu inkommen insättning 241231		15 000	15 000	174 802
		179 940	179 940	174 802

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalning s dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 155026	1,65	2024-04-30	0	1 868 917
Stadshypotek 161707	3,55	2027-04-30	2 411 500	2 485 700
			2 411 500	4 354 617
Kortfristig del av långfristig skuld			74 200	1 943 117

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 040 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter	303 161	278 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 883	213 250
	541 044	491 432



Not 16 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

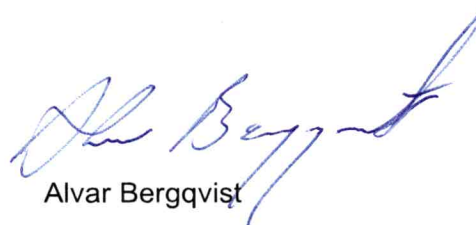
Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 11 mars 2025



Bengt Andersson
Ordförande



Alvar Bergqvist



Marie Wedin



Christina Rörsch

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krokvägen Nr 1

Org.nr 788000-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krokvägen Nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-01 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

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 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 Brf Krokvägen Nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Härnösand den 11 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor