



Styrelsen för HSB BRF KRÅKAN I BORÅS

Org.nr: 764500-2630

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås

Org nr 764500-2630

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01--2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1983 på fastigheten Höken 5 och Nötskrikan 10,11 i Borås som föreningen äger. Fastighetens adress är Skolgatan 44, Tegnergatan 14, 16, 18, Södra kyrkogatan 45, 47, 49, 50, Torstenssonsgatan 39, 41, 49, 51, 53, 55, 57 och Berzelligatan 9, 13, 15 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1	st	1	Rok	36,4	
		32	st	2	rok	2 041,0	
		51	st	3	rok	3 897,0	
		10	st	4	rok	1 009,5	
		9	st	5	rok	1 000,0	
		103	st			7 983,9	m ²
Lokaler	Hyresrätt	3	st			545,0	m ²
Garage	Hyresrätt	42	st				
P-platser	Hyresrätt	36	st				
		81	st			545,0	m ²
Totalt		184	st			8 528,9	m ²

μ



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har vi bytt ventilationsaggregat på Berzelligatan samt kompletterat ventilationen. I lokalen som Borås stad hyr har vi gjort omfattande åtgärder med brandförebyggande åtgärder samt målat fastigheten. Låssystemet är utbytt på entrédörrarna så alla boende har fått sk. taggar. Obligatorisk ventiltionskontroll sk. OVK är gjord. Den blev inte godkänd p.g.a att flera medlemmar har felaktiga köksfläktar.

Balkongerna på Skolgatan och Tegnérgatan 14-16 är rengjorda. Efter ett flertal vattenskador är balkongerna på Torstensongatan 53, 55, 57 iordning gjorda. Skärmtaken ovanför entrédörrarna är rengjorda och målade. Det är bytt en torktumlare på Södra Kyrkogatan 45

Trädgårdar

Styrelsen har ambition att hålla våra trädgårdar i bra skick. Detta är ju viktigt inte minst för boende men även för attraktionen att bo i vår förening. **Tack till alla medlemmar** som hjälper till att skotta, sanda, rensa, sopa etc. Vi byter ut skadade växter och gödslar trädgårdslanden. Allt för vår trivsel.

Hemsidan, www.hsb.se/gota/brf/krakan . Uppdateras kontinuerligt. Dessutom sätter vi upp viktig information på våra anslagstavlor i trapphusen.

Aktiviteter.

Förutom stämman där vi hade underhållning av Smoking Brothers har Maria Kjellin och Bengt Larsson anordnat en trivselkväll med mingel, glögg, kaffe och pepparkakor, frågesport och julklappslek. Det var mycket uppskattat och ca 50 st var med.

Kommentarer till budget.

Vi har god ekonomi i vår förening, och har **inte** höjt avgifterna 2020. Styrelsen kommer att gå vidare med renoveringen av våra trapphus. Arbetet med att få en godkänd OVK fortsätter och alla medlemmar som har felaktiga fläktar kommer bli informerade. Vidare kommer föreningen åtgärda två balkonger på Nötskrikan för att förhindra vattenintrång. Dessutom kommer alla balkonger på Södra Kyrkogatan att rengöras. Lokalen på Tegnérgatan som en sjukgymnast har haft kommer byggas om till lägenhet. Styrelsen arbetar med laddstationer på parkeringsdäck/garage. Utvecklingen går ju framåt och vi vill vara med i den framtida process, när det gäller elbilar. Vi har sökt bidrag för detta ändamål.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter upprättade av budget för 2020 beslutar styrelsen att inte förändra årsavgifterna för närvarande. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 737 500 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 800 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 50 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 49 203 kr.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 39 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar (fg. år 131) 6 st har avgått och 6 har tillkommit.

mu



HSB – där möjligheterna bor

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lena Hansson	ordförande
Anders Jansson	vice ordförande
Anna Cavarac	sekreterare
Morgan Rehnström	ledamot
Kjell Fredriksson	ledamot
Kerstin Dagborn	ledamot
Barbro Johansson	ledamot
Adrian Moldoveanu	ledamot
Anders Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Lena Hansson, Morgan Rehnström, Anna Cavarac och Adrian Moldoveanu.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Hansson, Anders Jansson, Morgan Rehnström och Anna Cavarac, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Högberg.

Revisor har varit Gunnel Bengtsson med Lars Ekberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Anders Jansson med Kerstin Dagborn som ersättare.

Valberedning har varit Ulla Elgmark.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7759	7722	7656	7520	7438
Res. Efter finansiella poster, tkr	-271	820	1222	850	505
Soliditet, %	34%	34%	33%	31%	29%
Balansomslutning, tkr	62253	64248	63105	63769	62026
Eget kapital, tkr	21463	21734	20914	19691	17966
Taxeringsvärde, tkr	129787	98935	98935	98935	79044
- varav byggnad, tkr	79658	68110	68110	68110	60200
Underhållsfond tkr	1314	3031	2 351	0	0
Årsavgiftsnivå för inkl. förbrukn avg. för bostäder, kr/m ²	816	816	816	800	800
Långfristiga Bankskuld kr/m ²	4565	4583	4675	4767	4865
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	30%	40%	41%	42%	53%
Räntekostnader kr/m ²	62	58	62	75	103

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång -18	5 635 700	11 263 900	3 031 342	982 996	820 335
Res.disp enl. stämmobeslut – 18			0	820 335	-820 335
			3 031 342	1 803 331	
Avsättn enl.plan yttre underhåll-19			419 000	-419 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -19			-2 136 714	2 136 714	
Årets resultat					-271 031
Belopp vid årets slut	5 635 700	11 263 900	1 313 628	3 521 045	-271 031

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 803 331
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-419 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	2 136 714
Årets resultat	<u>-271 031</u>
	3 250 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 250 014</u>
	3 250 014

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 313 628 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 758 754	7 721 539
Summa rörelsens intäkter		7 758 754	7 721 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 445 452	-3 209 861
Periodiskt underhåll		-2 136 714	-1 319 444
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 458	-45 473
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-186 002	-201 959
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 688 995	-1 619 870
Summa rörelsens kostnader		-7 503 620	-6 396 608
Rörelseresultat		255 134	1 324 931
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 189	-504 597
Summa finansiella poster		-526 165	-504 596
Resultat efter finansiella poster		-271 031	820 335
Årets resultat		-271 031	820 335
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-271 031	820 335
Reservering till fond för yttre underhåll		-419 000	-2 000 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		2 136 714	1 319 444
Resultat efter fondförändring		1 446 683	139 779

ju



Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 6 55 971 773 55 918 056

Mark

2 856 675 2 856 675

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 0 502 610

58 828 448 59 277 341

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

58 828 948 59 277 841

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

75 733 26 530

Övriga fordringar

Not 9 29 283 34 925

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

270 303 258 400

375 319 319 856

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

3 048 752 4 650 353

3 048 752 4 650 353

Summa omsättningstillgångar

3 424 071 4 970 209

Summa tillgångar

62 253 019 64 248 050



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 635 700

5 635 700

Upplåtelseavgifter

11 263 900

11 263 900

Fond för yttre underhåll

1 313 628

3 031 342

18 213 228

19 930 942

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 521 045

982 996

Årets resultat

-271 031

820 335

3 250 014

1 803 331

Summa eget kapital

21 463 242

21 734 273

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

38 137 500

38 937 500

38 137 500

38 937 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

800 000

800 000

Leverantörsskulder

557 066

1 596 356

Fond för inre underhåll

38 333

38 333

Övriga skulder

Not 11

75 263

80 023

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

1 181 615

1 061 566

2 652 277

3 576 277

Summa skulder

40 789 777

42 513 777

Summa eget kapital och skulder

62 253 019

64 248 050

↗

Noter

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättstförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 162 735 kr.



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 675 108	6 675 279
	Hyror	969 980	944 951
	Övriga intäkter	120 203	103 593
	Bruttoomsättning	7 765 291	7 723 823
	Hysesbortfall	-6 537	-2 284
		7 758 754	7 721 539
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	722 984	713 852
	Reparationer	372 306	175 350
	El	249 816	254 400
	Uppvärmning	769 750	775 453
	Vatten	286 377	262 659
	Sophämtning	210 896	209 782
	Kabel-TV, internet	37 398	37 324
	Övriga avgifter	82 856	78 575
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	191 078	188 398
	Förvaltningsarvoden	242 060	232 789
	Övriga driftskostnader	279 932	281 279
		3 445 452	3 209 861
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 058	9 073
	Medlemsavgifter	36 400	36 400
		46 458	45 473
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	153 270	150 150
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	0	11 500
	Sociala kostnader	27 732	35 309
		186 002	201 959
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 688 995	1 619 870
		1 688 995	1 619 870



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	78 237 411	76 879 955
Årets investeringar	1 752 869	1 357 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 980 123	78 237 411
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 319 355	-20 699 485
Årets avskrivningar	-1 699 152	-1 619 870
Utgående avskrivningar	-24 008 350	-22 319 355
Utgående bokfört värde	55 971 773	55 918 056
Taxeringsvärde för Höken 5, Nötskrikan 10 och 11		
Byggnad - bostäder	77 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	2 658 000	3 110 000
	79 658 000	68 110 000
Mark - bostäder	48 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 129 000	1 825 000
	50 129 000	30 825 000
Taxeringsvärde totalt	129 787 000	98 935 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	502 610	0
Årets investering	0	502 610
Omfört till byggnad	-502 610	
Utgående anskaffningsvärde	0	502 610
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	13 126	15 806
Skattekonto	14 388	14 388
Övriga fordringar	1 769	4 731
	29 283	34 925

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13-324302-410430	1,31%	2020-06-30	4 262 500	50 000
Stadshypotek	392423	1,31%	2021-07-30	8 900 000	200 000
Stadshypotek	392425	1,37%	2024-04-30	7 325 000	50 000
Stadshypotek	406240	1,42%	2027-12-01	5 300 000	100 000
Stadshypotek	422799	1,52%	2022-09-30	8 150 000	200 000
Stadshypotek	428019	0,85%	2020-06-29	5 000 000	200 000
				38 937 500	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

38 137 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 937 500

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

800 000**800 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

50 851 250

50 851 250

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	47 481	46 545
Arbetsgivaravgifter	27 732	33 428
Övriga kortfristiga skulder	50	50
	75 263	80 023

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 786	57 321
Övriga upplupna kostnader	315 818	208 923
Förutbetalda hyror och avgifter	809 011	795 322
	1 181 615	1 061 566



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF KRÅKAN I BORÅS, 764500-2630

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Borås

2020

Lena Hansson

Anders Jansson

Anders Larsson

Anna Marie Cavarak

Barbro Johansson

Adrian Moldoveanu

Kerstin Dagborn

Kjell Fredriksson

Morgan Rehnström

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunnel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkan i Borås, org.nr. 764500-2630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkan för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 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 revisionssed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kråkan för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Borås den 4/3 2020

Magnus Emilsson 200310

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Bengtsson

Av föreningen vald revisor