

Årsredovisning för  
**HSB brf Kråkan i Karlskoga**

716453-1043

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB brf Kråkan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

### Förvaltning

Vicevärd har varit Leif Thörnqvist.

Städeriet sköter städning och Samhall den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-30. Stämman har senarelagts på grund av den rådande pandemin.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Kråkan 7 byggdes år 1992 - 93.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Hotellgatan 12.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m <sup>2</sup>
2 r o k	10	684,60
3 r o k	20	1 722,00
	<b>30</b>	<b>2 406,60</b>

Garage: 15 st

P-platser: 8 st

Taxeringsvärdet är 19 408 tkr varav byggnadsvärdet är 15 426 tkr.


Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-11.

### Tidigare genomförda underhållsåtgärder

2019 - Byte av undercentral

2019 - Ny mur och staket 

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Per-Åke Eriksson	ordförande
Pernilla Lundberg	vice ordförande
Leif Thörnqvist	sekreterare
Sune Wennerström	ledamot
Birgit Waern	ledamot
Malin Sandberg	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Leif Thörnqvist och Birgit Waern.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Åke Eriksson, Leif Thörnqvist, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Börje Jonsson, ingen revisorssuppleant utsedd, samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Birgit Waern ersättare Sune Wennerström.

## Valberedning

Valberedningen har varit Tommy Erhage. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats 2020-08-11.

### Årets underhåll

Reparation och målning av utegarage.

### Framtida underhåll

Vi ska undersöka om vi måste byta ut slitdelar till hissen. Ventilationen ska ses över.

### Aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1% under 2020. Hyrorna var oförändrade.

### Budget för år 2021

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 87 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2020.

Årsavgifter samt hyror beräknas vara oförändrade under 2021. *mw*

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 983	1 964	1 950	1 932	1 932
Resultat efter finansiella poster, tkr	403	183	358	-368	300
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	832	824	816	808	808
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	322	331	339	328	337
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 282	5 366	5 450	5 534	5 618
Likviditet i % *	431	373	456	464	385
Soliditet i % **	35	34	32	32	32

\* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder) Likviditeten bör vara större än 100

\*\* Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar) Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 308 000	106 545	3 353 313	183 303
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-316 697	-183 303
Reservering till fond för YU enl.plan		95 000	-95 000	
lanspråktagande av fond för YU		-61 063	61 063	
Årets resultat				403 419
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 308 000</b>	<b>640 482</b>	<b>3 002 679</b>	<b>403 419</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 036 616
Årets resultat	403 419
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-95 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	61 063
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 406 098</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	3 406 098
	<b>3 406 098</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *m*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 982 567	1 964 295
Övriga rörelseintäkter	3	3 845	3 304
		<u>1 986 412</u>	<u>1 967 599</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-774 097	-796 158
Underhåll	5	-61 063	-233 750
Personalkostnader	6	-61 156	-61 670
Avskrivningar	7	-418 729	-418 729
		<u>671 367</u>	<u>457 293</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 345	21 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-289 293	-295 508
		<u>403 419</u>	<u>183 303</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>403 419</u>	<u>183 303</u>

## Tilläggsupplysning

Årets Resultat	403 419	183 303
Reservering till fond för yttre underhåll	-95 000	-100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	61 063	233 750
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>369 482</b>	<b>317 053</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	16 373 961	16 792 690
Inventarier	11	-	-
		<u>16 373 961</u>	<u>16 792 690</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 373 962</u>	<u>16 792 691</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 100
Swedbank underkonto		1 581 850	1 562 097
Övriga fordringar	12	579	579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 387	38 028
		<u>1 620 816</u>	<u>1 601 804</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	1 900 000	1 900 000
<b>Kassa och bank</b>	15	830 660	420 224
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 351 476</u>	<u>3 922 028</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 725 438</u>	<u>20 714 719</u> <i>im</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 308 000	3 308 000
Fond för yttre underhåll		640 482	106 545
		<u>3 948 482</u>	<u>3 414 545</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 002 679	3 353 313
Årets resultat		403 419	183 303
		<u>3 406 098</u>	<u>3 536 616</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 354 580</u>	<u>6 951 161</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 285 500	8 562 500
		<u>10 285 500</u>	<u>8 562 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 427 000	4 352 000
Leverantörsskulder		34 307	245 008
Aktuell Skatteskuld		4 386	2 826
Övriga skulder	17	1 231	1 194
Fond för inre underhåll	18	399 504	361 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	218 930	238 700
		<u>3 085 358</u>	<u>5 201 058</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 725 438</u>	<u>20 714 719</u> <i>mw</i>



Belopp i kr om inget annat anges.

## **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### ***Intäktsredovisning***

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

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

#### ***Byggnader och markanläggning***

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4%. Avskrivning staket sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan.

#### ***Fordringar***

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### ***Fond yttre underhåll***

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *hw*

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 002 488	1 982 676
Hyror	61 560	61 560
<b>Summa</b>	<b>2 064 048</b>	<b>2 044 236</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-80 601	-77 901
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-880	-2 040
<b>Summa</b>	<b>1 982 567</b>	<b>1 964 295</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	1 100	3 300
Övrigt	2 745	4
<b>Summa</b>	<b>3 845</b>	<b>3 304</b>

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2 745 kr (0 kr).

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	95 343	110 931
Reparationer och löpande underhåll	38 852	48 353
Uppvärmning	195 448	212 742
El	154 201	139 539
Vatten	59 822	59 479
Sophämtning	22 012	20 281
Övriga avgifter	45 967	43 710
Förvaltningskostnader	80 364	81 916
Kommunal fastighetsavgift	48 870	47 310
Övrigt	33 218	31 897
<b>Summa</b>	<b>774 097</b>	<b>796 158</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 783 kr (9 364 kr).

## Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	61 063	233 750
<b>Summa</b>	<b>61 063</b>	<b>233 750</b>

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	16 594	15 879
Vicevärdsarvode	35 836	35 172
Revisionsarvode enligt stämmobokslut	2 434	2 329
Övriga ersättningar	-	750
Sociala kostnader	6 292	7 540
<b>Summa</b>	<b>61 156</b>	<b>61 670</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	390 885	390 885
Markanläggningar	27 844	27 844
<b>Summa</b>	<b>418 729</b>	<b>418 729</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	21 345	21 518
Ränteintäkter, skattekonto	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 345</b>	<b>21 518</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	289 293	295 508
<b>Summa</b>	<b>289 293</b>	<b>295 508</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	28 489 239	27 932 364
-Vid årets början, mark	1 380 000	1 380 000
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	556 875
	29 869 239	29 869 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 844 549	-6 425 820
-Årets avskrivning enligt plan	-418 729	-418 729
	-7 263 278	-6 844 549
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-6 232 000	-6 232 000
	-6 232 000	-6 232 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 373 961</b>	<b>16 792 690</b>
Bokfört värde byggnader	14 492 774	14 883 659
Bokfört värde mark	1 380 000	1 380 000
Bokfört värde markanläggning	501 187	529 031
<b>Summa</b>	<b>16 373 961</b>	<b>16 792 690</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 19 408 000. Värdeår 1993.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	15 200 000	3 608 000	18 808 000
Lokaler	226 000	374 000	600 000
	<b>15 426 000</b>	<b>3 982 000</b>	<b>19 408 000</b>

### Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	114 233	114 233
	<u>114 233</u>	<u>114 233</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 233	-114 233
	<u>-114 233</u>	<u>-114 233</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	579	579
<b>Summa</b>	<b>579</b>	<b>579</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	6 225	6 201
Länsförsäkringar	19 066	18 774
Ränteintäkter	13 096	13 053
<b>Summa</b>	<b>38 387</b>	<b>38 028</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,80	2020-01-18--2021-01-17	600 000	600 000
Bunden placering	0,80	2020-03-06--2021-03-05	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,80	2020-03-06--2021-03-05	300 000	300 000
			<u>1 900 000</u>	<u>1 900 000</u>

Placering som omsattes 2021-01-17 omsattes med 0,7% ränta på 12 mån.

### Not 15 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	828 660	418 224
<b>Summa</b>	<b>830 660</b>	<b>420 224</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hyp	1,43%	2026-12-22	2026-12-22	4 150 000	4 150 000
Swedbank Hyp	2,35%	2022-03-25	2022-03-25	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp	1,83%	2024-11-25	2024-11-25	1 262 500	1 464 500
Swedbank Hyp	2,554%	2021-12-22	2021-12-22	2 075 000	2 075 000
Swedbank Hyp	2,95%	2023-12-21	2023-12-21	2 075 000	2 075 000
				12 712 500	12 914 500
Avgår kortfristig del				-2 427 000	-4 352 000
<b>Summa</b>				<b>10 285 500</b>	<b>8 562 500</b>

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	10 285 500	8 562 500
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 075 000	4 150 000
Amorteringar nästa år	352 000	202 000
	<b>12 712 500</b>	<b>12 914 500</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 608 000	808 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	10 752 500	11 904 500

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

## Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

## Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	919	891
Arbetsgivaravgift	312	303
<b>Summa</b>	<b>1 231</b>	<b>1 194</b>

## Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	361 330	352 797
Årets avsättning	80 600	77 901
Uttag under året	-42 426	-69 368
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>399 504</b>	<b>361 330</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 647	9 364
Söderbers Åkeri	-	1 263
Upplupna räntor	42 981	46 080
Förskottsbetalda avgifter/hyror	166 302	166 042
Karlskoga Energi och Miljö	-	11 298
Luleå Energi	-	4 653
<b>Summa</b>	<b>218 930</b>	<b>238 700</b>

## Underskrifter

Karlskoga 2021-02-22



Per-Åke Eriksson



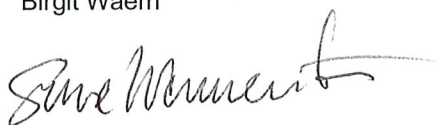
Pernilla Lundberg



Birgit Waern



Leif Thörnqvist



Sune Wennerström

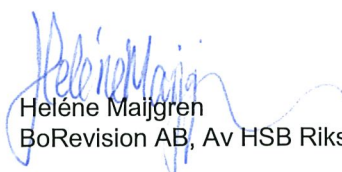


Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-02-22



Börje Jonsson  
Av föreningen vald revisor



Heléne Majgren  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **ORDLISTA**

### **ÅRSREDOVISNING**

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

### **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

### **AVSKRIVNINGAR**

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### **KASSA OCH BANK**

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

### **SKULDER**

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

**STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkan i Karlskoga, org.nr. 716453-1043

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkan i Karlskoga för år 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

#### 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 uppger, 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 misstag, 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 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. Risken 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 i Karlskoga för år 2020 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

### Anmärkning

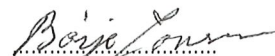
I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Karlskoga den 22/2 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Börje Jonsson

Av föreningen vald revisor