



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kräftan i Mjölby
Org nr 723000-0445

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kräftan i Mjölby

Org nr 723000-0445

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 77:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1943 på fastigheten Kräftan 15 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Hargsvägen 11 A-D.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 24 bostäder med en sammanlagd yta av 1 146 kvm. Medelytan för bostäder är ca 48 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	468,0
2 rum	9	472,5
3 rum	3	205,5
	24	1 146,0

Parkeringsplatser	17
-------------------	----

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Dan Axelsson	ordförande
Bentina Nero	vice ordförande
Lars Persson	sekreterare
Dagny Juthe	ledamot
Göran Magnusson	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Lars Persson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Dan Axelsson, Lars Persson, Bentina Nero och Dagny Juthe, två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 25 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Conny Bruhn vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie:	Dan Axelsson
Ersättare:	Lars Persson

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inget underhåll utförts.

Historiskt underhåll:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Anläggningsjobb avseende rabatter vid fasad
2017	Byte av lägenhetsdörrar avslutade med mindre slutmontage
2016	Byte lägenhetsdörrar
2015	Postboxar installerade. Uteplats ombyggd.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kräftan i Mjölby
Org nr 723000-0445

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020. Underhåll de närmaste åren planeras:
Asfaltering körbar, omläggning.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Lars Persson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor Sverige AB.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 756 kr/kvm. Årsavgifterna höjs med 5% 2021. Efter höjningen uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 794 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 4 347 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 420 002 kr. Under året har föreningen amorterat 119 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 193 297 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	998	982	985	973	971
Rörelseresultat (tkr)	235	237	265	121	242
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	190	217	72	189
Balansomslutning (tkr)	4 427	4 357	4 293	4 207	4 297
Fond för yttre underhåll (tkr)	613	553	500	461	470
Soliditet (%)	41%	37%	33%	28%	26%

an



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kräftan i Mjölby
Org nr 723000-0445

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 055	552 648	828 135	189 993	1 599 831
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			189 993	-189 933	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		60 000	-60 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Årets resultat				193 297	193 297
Belopp vid årets utgång	29 055	612 648	958 128	193 297	1 793 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 018 128
Disposition ur fond för yttre underhåll	0
Avsatt till fond för yttre underhåll	- 60 000
Årets resultat	193 297
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	1 151 425

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 151 425
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	998 067	982 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 347	4 295
Summa rörelseintäkter		1 002 414	986 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-531 906	-523 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 357	-86 144
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 416	-41 145
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 612	-99 607
Summa rörelsekostnader		-767 291	-750 136
Rörelseresultat		235 123	236 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 209	550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 035	-47 197
Summa finansiella poster		-41 826	-46 647
Årets resultat		193 297	189 993

Tilläggsupplysning

Årets resultat	193 297	189 993
Reservering till fond för yttre underhåll	-60 000	-53 000
Överföring till balanserat resultat	133 297	136 993

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>3 398 399</u>	<u>3 498 011</u>
	3 398 399	3 498 011

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>3 398 899</u>	<u>3 498 511</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 400	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

487 901	320 209
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

1 483	10 158
-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>29 776</u>	<u>28 192</u>
	528 559	358 559

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
	500 000	500 000

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

<u>1 028 559</u>	<u>858 559</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>4 427 458</u>	<u>4 357 070</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	29 055	29 055
Fond för yttre underhåll	612 648	552 648
Summa bundet eget kapital	641 703	581 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	958 128	828 135
Årets resultat	193 297	189 993
Summa fritt eget kapital	1 151 425	1 018 128

Summa eget kapital

Not 12 **1 793 128** **1 599 831**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	342 195	2 420 002
Summa långfristiga skulder		342 195	2 420 002

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 077 807	119 600
Medlemmarnas inre fond	Not 14	35 435	42 934
Leverantörsskulder		71 879	74 892
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 487	4 487
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 270	7 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	94 258	88 269
Summa kortfristiga skulder		2 292 136	337 237

Summa skulder

2 634 331 **2 757 239**

Summa eget kapital och skulder

4 427 458 **4 357 070**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	193 297	189 993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 612	99 607
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	292 909	289 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 309	3 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 308	-5 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	287 292	287 322
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-119 600	-119 600
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 600	-119 600
Årets kassaflöde	167 692	167 722
Likvida medel vid årets början	820 209	652 486
Likvida medel vid årets slut	987 901	820 208

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

2W

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 st till ett belopp av 2 023 059 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår.

Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet.

I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	866 052	866 052
	Hysesintäkt garage och bilplatser	19 800	19 500
	Årsavgift el	49 768	49 848
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 000	36 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 308	4 265
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 554	5 582
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 585	1 234
		998 067	982 481
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bonus HSB Östergötland	4 347	4 295
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-13 876	-8 244
	El	-69 517	-80 828
	Uppvärmning	-146 953	-153 755
	Vatten	-36 804	-41 691
	Renhållning	-21 070	-19 972
	TV, bredband, iptelefoni	-65 213	-62 702
	Obligatoriska besiktningar	-9 375	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-108 993	-109 696
	Försäkringar	-17 743	-16 901
	Fastighetsskatt	-25 200	-25 200
	Övriga driftskostnader	-17 162	-4 251
		-531 906	-523 240
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 785	-9 412
	Förvaltningskostnader	-55 411	-53 950
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 031	-6 046
	Förbrukningsinventarier	-2 530	-6 069
	Medlemsavgifter HSB	-9 600	-9 600
	Stämma och styrelse	0	-1 067
		-85 357	-86 144
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-6 000	-10 600
	Vicevärdsarvode	-30 000	-24 000
	Sammanträdesarvode	-7 200	0
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-5 716	-5 045
		-50 416	-41 145
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-99 612	-99 607
	Summa avskrivningar	-99 612	-99 607

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2063	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				5 681 101	5 681 101
Ingående anskaffningsvärde mark				6 500	6 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				5 687 601	5 687 601
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 189 590	-2 089 983
Årets avskrivningar byggnader				-99 612	-99 607
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 289 202	-2 189 590
Utgående bokfört värde				3 398 399	3 498 011
Bokförda värden byggnader				3 391 899	3 491 511
Bokförda värden mark				6 500	6 500
Fastighetsbeteckning:				Kräftan 15	
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	6 000 000	2 400 000	8 400 000	8 400 000
		6 000 000	2 400 000	8 400 000	8 400 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring				19 160	17 743
Upplupna ränteintäkter				292	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				10 324	10 241
				29 776	28 192

Not 11		Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,70%	2021-02-28	500 000	500 000
				500 000	500 000

Not 12		Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31	
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		29 055	0	552 648	828 135	189 993
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	189 993	-189 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				60 000	-60 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				0	0	
Årets Resultat						193 297
Belopp vid årets utgång		29 055	0	612 648	958 128	193 297

an

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,39%	2021-12-30	721 900	36 096
Stadshypotek		2,00%	2021-01-30	1 301 159	28 756
Stadshypotek		1,99%	2023-01-30	396 943	54 748
				2 420 002	119 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **342 195**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 478 400
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 822 002

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	42 934	42 934
Uttag	-7 499	0
	35 435	42 934

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 487	4 487
	4 487	4 487

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

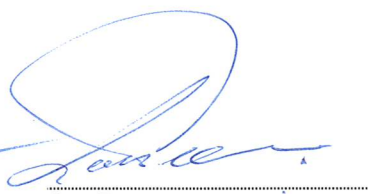
Personalens källskatt	5 310	4 230
Arbetsgivaravgifter	2 960	2 825
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	8 270	7 055

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 654	5 931
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 085	73 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 519	9 234
	94 258	88 269

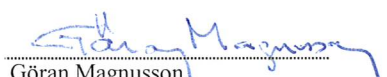
Mjölby 24/02 2021


Dan Axelsson


Lars Persson


Dagny Juthe

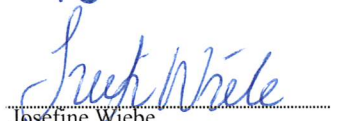

Bentina Nero


Göran Magnusson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-02-06


Conny Bruhn

Revisor vald av föreningsstämman


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kräftan i Mjölby, org.nr. 723000-0445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kräftan i Mjölby för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 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 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 Kräften i Mjölby för räkenskapsåret 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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.

Mjölby den 16/3 2021



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Conny Bruhn
Av föreningen vald revisor