



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Råven i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-09.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Råven 15 i Örebro, som byggdes år 1981.

På fastigheten finns flera sammanbundna bostadshus med tillsammans 6 trappuppgångar med adresserna Trädgårdsgatan 23 och 25, Rudbecksgatan 43 samt Manillagatan 30, 32 och 34, Örebro.

Föreningens 71 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	1 rok	25,0 – 44,0 m ²
22 st	2 rok	70,0 – 77,5 m ²
22 st	3 rok	82,5 – 85,5 m ²
22 st	4 rok	96,5 – 118,5 m ²

Lägenhetsyta: 6 044 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler, 13 förråd, 12 garage och 28 parkeringsplatser inkl. carport, samt ett övernattningsrum och bastu.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts hösten 2020-09-02.

Den administrativa förvaltningen och fastighetsskötseln sköts av HSB MälarDalarna. Lokalvården har skötts av Stådsöns Fastighetsvård AB. Hissarna sköts av HissCentralen Närke AB.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Hissar	2017-2020
Ytterbelysning	2015
Undercentral	2015
Ventilation	2013-2014
Installation enhetsmätning el	2009
Friköp av tomträtt	2018
Passersystem, installerat nytt	2019
Elbilsaddare	2020 (första avskrivning 2021) <i>im</i>

Wk
Bau



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 104 (108) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Henry Karlsson	ordförande
Johnny Andersson	vice ordförande
Bore Wistrand	sekreterare
Tomas Lord	ledamot
Minh Le	ledamot
Petter Andersson	ledamot
Hans Martinsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henry Karlsson, Johnny Andersson och Tomas Lord.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Henry Karlsson, Bore Wistrand, Petter Andersson och Tomas Lord, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Roy Jildenstein.

Revisor

Revisor har varit Zivko Kovic och Kerstin Östlin som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lilian Jildenstein (sammankallande) och Kristina Vinefur.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Henry Karlsson har utsetts som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma, Johnny Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28 vid föreningens Pergola (utomhus). På stämman deltog 21 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året utfört renovering av hiss på Manillagatan 32. Föreningen har även med hjälp av Kidde gjort en översyn av samtliga rökluckor.

Underhåll som föreningen planerar att genomföra under 2021 är upprustning av resterande två hissar på Manillagatan 34 samt Trädgårdsgatan 25 samt byte av ventilationsaggregat 2022.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020. *hw*

WAK
Bcd



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 600 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 639 750 kr. Föreningen har under året amorterat 211 250 kr.

Styrelsen beslutade att sänka avgifterna inför 2020 med 1,6 % i form av att inre fond avskaffades. Inför 2021 beslutade styrelsen att låta avgiften vara oförändrad. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 665 kr/kvm.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Ordförande har deltagit på Mälardalarnas föreningsstämma samt en fastighetsmässa. Ordförande samt två ledamöter har även deltagit på utbildningen – Att förstå en årsredovisning. Valberedarna har även de deltagit i utbildning för Valberedning.

Föreningen har egen e-postadress: brf.raven.orebro@gmail.com

Föreningen har även en egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/raven där föreningen lägger ut sitt RåvenNytt som även delas ut, under 2020 blev det 8 stycken.

Under året har det anordnats städdag på vår och höst.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 572	4 650	4 547	4 553	4 537
Resultat efter finansiella poster tkr	1 140	95	192	639	929
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	17%	17%	43%	40%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	665	675	674	669	669
Bankskuld kr/m ²	5 897	5 932	5 975	1 458	1 458
Räntekostnader kr/m ²	63	67	91	22	34
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	35%	35%	47%	12%	12%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	99	93	99	99	89

HK
B ce

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 387 243	1 714 910	3 510 727	94 920
Omföring av årets resultat enl årsstämma			94 920	-94 920
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-98 192	98 192	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		600 000	-600 000	
Årets resultat				1 139 565
Belopp vid årets slut	2 387 243	2 216 718	3 103 839	1 139 565

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 605 647
Disponerat ur UH-fonden	98 192
Avsatt till UH-fonden	- 600 000
Årets resultat	<u>1 139 565</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 243 404

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 243 404
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 216 718 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 637 757 kr, se resultaträkningen.

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

HK
BCW

**HSB Brf Råven i Örebro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 572 273	4 649 743
Summa rörelseintäkter		4 572 273	4 649 743

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 227 468	-2 363 060
Planerat underhåll	Not 4	-98 192	-981 612
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-221 798	-328 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-502 525	-474 911
Summa rörelsekostnader		-3 049 983	-4 148 406

Rörelseresultat		1 522 290	501 336
------------------------	--	------------------	----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-382 725	-406 416
Summa finansiella poster		-382 725	-406 416

Årets resultat		1 139 565	94 920
-----------------------	--	------------------	---------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond		-600 000	-560 000
Disposition underhållsfond		98 192	981 612
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-501 808	421 612

Överskott efter förändring av underhållsfond		637 757	516 532 <i>hw</i>
---	--	----------------	--------------------------

*HK
Bw*

**HSB Brf Råven i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	16 066 322	16 054 984
Mark	Not 9	26 382 705	26 382 705
Markanläggningar	Not 10	97 828	0
Inventarier	Not 11	386 580	414 193
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	97 250	0
		<u>43 030 685</u>	<u>42 851 882</u>

Summa anläggningstillgångar

43 030 68542 851 882**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	346	1 725
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	278 357	261 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>212 477</u>	<u>205 228</u>
		491 180	467 986

Kassa och bank

Not 15

2 290 109

1 570 039

Summa omsättningstillgångar

2 781 2892 038 025**Summa tillgångar**45 811 97444 889 907 *hw**HK
BCW*

**HSB Brf Råven i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

2 387 243

2 387 243

Underhållsfond

2 216 718

1 714 910

4 603 961

4 102 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 103 839

3 510 727

Årets resultat

1 139 565

94 920

4 243 404

3 605 647

Summa eget kapital

8 847 364

7 707 800

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

29 223 000

32 520 750

29 223 000

32 520 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

6 416 750

3 330 250

Leverantörsskulder

354 149

176 352

Fond för inre underhåll

361 237

437 479

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

16 522

81 483

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

592 952

635 794

7 741 610

4 661 358

Summa skulder

36 964 610

37 182 108

Summa eget kapital och skulder**45 811 974****44 889 907** *hw**HK
BC*

**HSB Brf Råven i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 139 565	94 920
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	502 525	474 911
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 642 090	569 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 194	-90 654
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 248	-99 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 612 648	379 930
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-681 328	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-414 193
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-681 328	-414 193
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-211 250	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-211 250	-260 000
Årets kassaflöde	720 070	-294 263
Likvida medel vid årets början	1 570 039	1 864 303
Likvida medel vid årets slut	2 290 109	1 570 039

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *hvw*

*HK
Bw*

**HSB Brf Räven i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggningar 10 %

Passersystem 6,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 15 465 454 kr. (15 465 454 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hw*

HSB Brf Råven i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 016 268	4 081 548
Hyrer	216 320	216 120
Övriga avgifter	318 321	387 342
Övriga intäkter	21 464	31 260
Bruttoomsättning	4 572 373	4 716 270
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-127
Hyresbortfall	-100	200
Avsatt till inre fond	0	-66 600
	4 572 273	4 649 743
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	414 325	437 228
Reparationer	144 075	184 964
El	392 221	439 303
Uppvärmning	520 047	558 042
Vatten	120 838	104 850
Sophämtning	118 180	114 204
Övriga avgifter	176 621	172 148
Förvaltningskostnader	156 599	180 085
Fastighetsavgift	120 669	116 977
Övriga driftskostnader	63 893	55 260
	2 227 468	2 363 060
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	98 192	981 612
	98 192	981 612
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 800	75 936
Vicevärdsarvode	86 240	153 120
Övriga arvoden	25 436	7 500
Revisorsarvode	6 206	5 985
Löner och andra ersättningar	0	30 510
Sociala kostnader	37 116	55 772
	221 798	328 823
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	474 912	474 911
Inventarier	27 613	0
	502 525	474 911
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	381 598	405 298
Övriga finansiella kostnader	1 127	1 118
	382 725	406 416

**HSB Brf Råven i Örebro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 866 293	27 866 293
Årets nyanskaffning	486 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 352 543	27 866 293
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 811 308	-11 336 397
Årets avskrivningar	-474 912	-474 911
Utgående avskrivningar	-12 286 220	-11 811 308
Bokfört värde	16 066 323	16 054 985
Taxeringsvärde för Råven 15 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	295 000	295 000
	62 295 000	62 295 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 626 000	1 626 000
	40 626 000	40 626 000
Taxeringsvärde totalt	102 921 000	102 921 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 382 705	26 382 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 382 705	26 382 705
Bokfört värde	26 382 705	26 382 705
Not 10 Markanläggningar		
Årets investeringar	97 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 828	0
Bokfört värde	97 828	0
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	710 810	296 617
Årets investeringar	0	414 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 810	710 810
Ingående avskrivningar	-296 617	-296 617
Årets avskrivningar	-27 613	0
Utgående avskrivningar	-324 230	-296 617
Bokfört värde	386 580	414 193
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	97 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 250	0

HK
BCU

**HSB Brf Råven i Örebro**

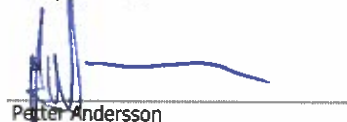
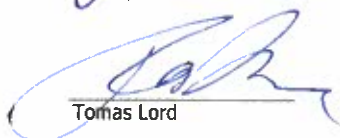
Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	346	1 725			
		346	1 725			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	38 589	42 281			
	Skattekonto	122 808	216 455			
	Övriga fordringar	116 960	2 297			
		278 357	261 033			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	2 290 109	1 570 039			
		2 290 109	1 570 039			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 387 243	1 714 910	3 510 727	94 920	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			94 920	-94 920	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-98 192	98 192		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		600 000	-600 000		
	Årets resultat				1 139 565	
	Belopp vid årets slut	2 387 243	2 216 718	3 103 839	1 139 565	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788832717	1,05%	2021-03-17	3 086 500	65 000
	Nordea Hypotek AB	39788832725	1,36%	2022-03-16	3 086 500	65 000
	Nordea Hypotek AB	39788832784	1,60%	2023-03-15	3 086 500	65 000
	Nordea Hypotek AB	39788893341	1,10%	2023-03-15	12 996 000	0
	Nordea Hypotek AB	39788933645	0,80%	2024-08-21	4 840 000	0
	Nordea Hypotek AB	39788938302	0,95%	2023-10-18	5 474 000	0
	Nordea Hypotek AB	39788960162	0,72%	2021-03-11	3 070 250	65 000
					35 639 750	260 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 223 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					34 339 750
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				36 111 000	36 111 000
	Summa ställda säkerheter				36 111 000	36 111 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				260 000	260 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 156 750	3 070 250
					6 416 750	3 330 250
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				682	32 403
	Källskatt				3 340	36 580
	Övriga kortfristiga skulder				12 500	12 500
					16 522	81 483
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				376 586	350 881
	Upplupna räntekostnader				80 415	11 780
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				135 951	273 133
					592 952	635 794
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Renovering av hissar kommer utföras under 2021 till en kostnad av 972 500 kr. *hw*

*HK
BC*

HSB Brf Råven i Örebro**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Örebro, 2021-05-08


Bore Wistrand
Hans Martinsson
Henry Karlsson
Johnny Andersson
Minh Le Nguyen
Peter Andersson
Tomas Lord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11


Željko Kokic

Av stämman vald revisor


Helene Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Råven i Örebro, org.nr. 716411-5524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Råven 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 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. 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, 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. *ww*

- 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 Råven 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 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.

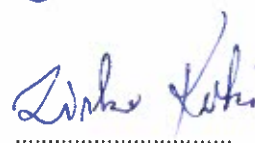
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Örebro den 11 / 5 2021



Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



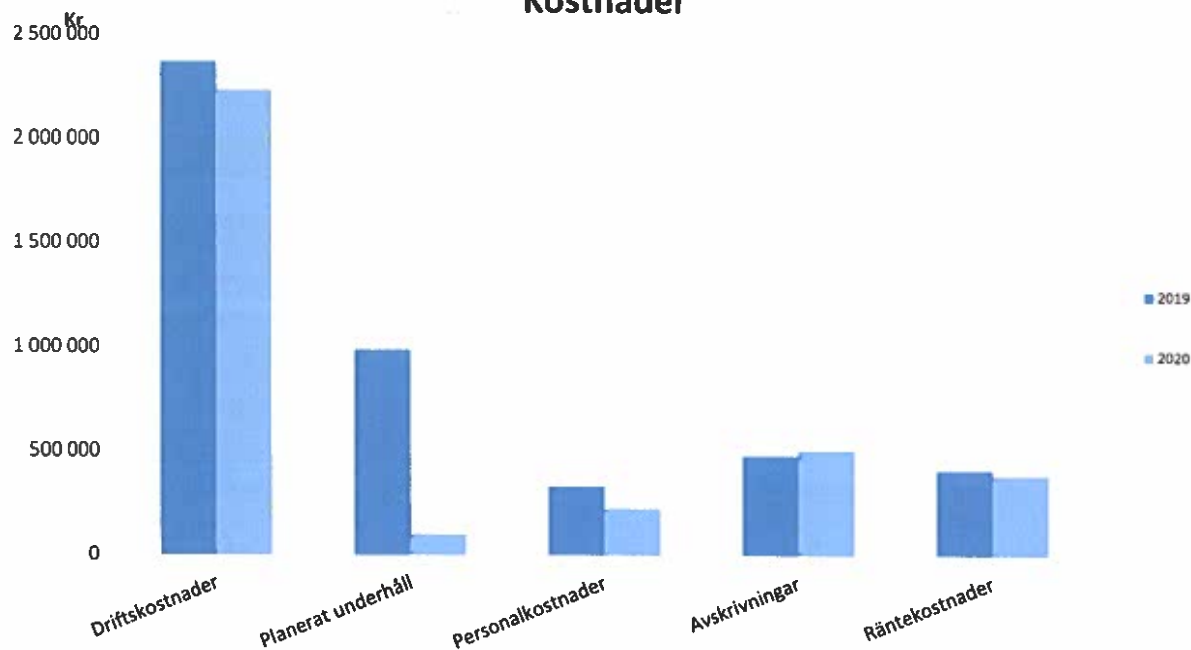
Zivko Kokic

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Råven i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

