

Årsredovisning för
HSB brf Kråkan i Karlskoga
716453-1043

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
13

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB brf Kråkan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-04-27.

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 ²
2 r o k	10	684,60
3 r o k	20	1 722,00
	<u>30</u>	<u>2 406,60</u>

Garage: 15 st

P-platser: 8 st

Taxeringsvärdet är 25.608 tkr varav byggnadsvärdet är 20.542 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 2022-08-11.

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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Åke Eriksson	ordförande
Pernilla Lundberg	vice ordförande
Leif Thörnqvist	sekreterare
Sune Wennerström	ledamot

Malin Sandberg ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Leif Thörnqvist.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Åke Eriksson, Leif Thörnqvist, Linda Wahlström, 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 Per-Åke Eriksson, ersättare Pernilla Lundberg.

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 2022-08-11.

Årets underhåll

Byte av två tvättmaskiner och en torktumlare.

Framtida underhåll

Löpande underhåll av ventilationssystemet med obligatorisk OVK vart 3e år.

Styrelsen har ansökt om bygglov för en carport med 9 platser över uteparkeringen, uppskattad kostnad 486 tkr.

Styrelsen har beslutat att sätta upp 6 stycken laddare för elbilar, uppskattad kostnad 125 tkr.

Styrelsen har beslutat att byta samtliga termostater i fastigheten.

Aktiviteter

Adventskaffe.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2022

Budget för år 2023

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 95 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2022.

Årsavgift höjdes med 2,5% 2023-01-01.

Biluppställningsplatser höjdes med 5 kronor 2023-01-01.

Garage i huset (varmgarage) höjdes med 15 kronor 2023-01-01.

Garage utomhus höjdes med 10 kronor 2023-01-01. *Åve*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 978	1 983	1 983	1 964	1 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	166	6 261	403	183	358
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	832	832	832	824	816
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	384	357	322	331	339
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 959	5 136	5 282	5 366	5 450
Likviditet i % *	388	365	431	373	456
Soliditet i % **	52	51	35	34	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

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 308 000	635 741	3 410 838	6 261 198
Disposition enligt stämmobeslut			6 261 198	-6 261 198
Reservering till fond för YU enl.plan		86 000	-86 000	
lanspråktagande av fond för YU		-177 711	177 711	
Årets resultat				166 318
Belopp vid årets utgång	3 308 000	544 030	9 763 747	166 318

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	9 672 036
Årets resultat	166 318
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-86 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	177 711
Summa till stämmans förfogande	9 930 065
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	9 930 065
	9 930 065

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 977 918	1 982 739
Övriga rörelseintäkter	3	7 628	3 301
		<u>1 985 546</u>	<u>1 986 040</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-924 943	-860 055
Underhåll	5	-177 711	-91 741
Personalkostnader	6	-67 432	-60 569
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-420 042	5 811 959
Övriga rörelsekostnader	8	-	-277 673
Rörelseresultat		<u>395 419</u>	<u>6 507 961</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 070	21 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-253 171	-267 947
Resultat efter finansiella poster		<u>166 318</u>	<u>6 261 198</u>
Årets resultat		<u>166 318</u>	<u>6 261 198</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	166 318	6 261 198
Reservering till fond för yttre underhåll	-86 000	-87 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	177 711	91 741
Resultat efter fondförändring	258 029	6 265 939

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	21 906 205	22 326 247
Inventarier	12	-	-
		<u>21 906 205</u>	<u>22 326 247</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>21 906 206</u>	<u>22 326 248</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 200	-
Swedbank underkonto		1 621 243	1 601 651
Övriga fordringar	13	240	1 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>47 122</u>	<u>38 669</u>
		1 670 805	1 642 000
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	1 900 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	<u>983 359</u>	<u>899 354</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 554 164</u>	<u>4 441 354</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 460 370</u>	<u>26 767 602</u>

Åker

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 308 000	3 308 000
Fond för yttre underhåll		544 030	635 741
		<u>3 852 030</u>	<u>3 943 741</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 763 747	3 410 838
Årets resultat		166 318	6 261 198
		<u>9 930 065</u>	<u>9 672 036</u>
Summa eget kapital		<u>13 782 095</u>	<u>13 615 777</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	9 431 500	8 783 500
		<u>9 431 500</u>	<u>8 783 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 502 000	3 577 000
Leverantörsskulder		113 483	157 424
Aktuell Skatteskuld		2 373	4 583
Övriga skulder	18	8 956	1 261
Fond för inre underhåll	19	349 609	404 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	270 354	223 887
		<u>3 246 775</u>	<u>4 368 325</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 460 370</u>	<u>26 767 602</u>

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 får. 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
balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 002 488	2 002 488
Hyror	61 860	61 560
Summa	2 064 348	2 064 048
Avsättning till fond för inre underhåll	-86 100	-81 199
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-330	-110
Summa	1 977 918	1 982 739

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	4 180	3 300
Övrigt	3 448	1
Summa	7 628	3 301

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 3.443 kr (0 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskötsel, förbrukning och snöröjning	117 603	112 358
Reparationer och löpande underhåll	82 563	50 258
Uppvärmning	209 449	228 623
El	190 361	171 510
Vatten	56 674	64 490
Sophämtning	47 667	25 693
Fastighetsförsäkring, kabel tv	46 317	46 355
Förvaltningskostnader	91 669	79 729
Kommunal fastighetsavgift	51 540	49 770
Övrigt	31 100	31 269
Summa	924 943	860 055

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10.457 kr (10.088 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	177 711	91 741
Summa	177 711	91 741

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	15 685	14 924
Vicevärdsarvode	38 912	36 902
Revisionsarvode enligt stämmobokslut	2 619	2 492
Övriga ersättningar	3 888	-
Sociala kostnader	6 328	6 251
Summa	67 432	60 569

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	392 198	392 198
Återföring nedskrivning	-	-6 232 000
Markanläggningar	27 844	27 843
Summa	420 042	-5 811 959

Not 8 övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	-	277 673
Summa	-	277 673

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	24 070	21 184
Summa	24 070	21 184

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	253 171	267 947
Summa	253 171	267 947

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	28 394 770	28 489 239
-Avyttringar och utrangeringar	-	-512 469
-Nyanskaffningar, byggnad	-	418 000
-Vid årets början, mark	1 380 000	1 380 000
	<u>29 774 770</u>	<u>29 774 770</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 448 523	-7 263 278
-Avyttringar och utrangeringar	-	234 796
-Årets avskrivning enligt plan	-420 042	-420 041
	<u>-7 868 565</u>	<u>-7 448 523</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början		-6 232 000
-Återföring nedskrivning	-	6 232 000
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 906 205	22 326 247
Bokfört värde byggnader	20 080 705	20 472 903
Bokfört värde mark	1 380 000	1 380 000
Bokfört värde markanläggning	445 500	473 344
Summa	21 906 205	22 326 247

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 25 608 000. Värdeår 1993.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	20 200 000	4 811 000	25 011 000
Lokaler	252 000	345 000	597 000
	<u>20 452 000</u>	<u>5 156 000</u>	<u>25 608 000</u>

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
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>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	240	580
Kortfristig fordran HSB Karlskoga-Degerfors	-	1 100
Summa	240	1 680

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	7 063	6 380
Länsförsäkringar	27 703	20 793
Ränteintäkter	12 356	11 496
Summa	47 122	38 669

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,75	2022-01-16–2023-01-15	600 000	600 000
Bunden placering	0,75	2022-03-04–2023-03-03	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,75	2022-03-04–2023-03-03	300 000	300 000
			1 900 000	1 900 000

Placering som omsätts 2023-01-15 får på 12 mån en ränta med 2,50%.

Not 16 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	981 359	897 354
Summa	983 359	899 354

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hyp	1,43%	2026-12-22	2026-12-22	3 800 000	4 000 000
Swedbank Hyp	2,67%	2025-03-25	2025-03-25	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp	1,83%	2024-11-25	2024-11-25	858 500	1 060 500
Swedbank Hyp	1,81%	2027-12-22	2027-12-22	2 050 000	2 075 000
Swedbank Hyp	2,95%	2023-12-21	2023-12-21	2 075 000	2 075 000
				11 933 500	12 360 500
Avgår kortfristig del				-2 502 000	-3 577 000
Summa				9 431 500	8 783 500

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	9 431 500	8 783 500
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 075 000	3 150 000
Amorteringar nästa år	427 000	427 000
	11 933 500	12 360 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 708 000	1 708 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	9 950 000	10 225 500

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Rau

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	26 000 000	26 000 000

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	6 537	941
Arbetsgivaravgift	2 419	320
Summa	8 956	1 261

Not 19 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	404 170	399 504
Årets avsättning	86 100	81 199
Uttag under året	-140 661	-76 533
Belopp vi årets utgång	349 609	404 170

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 112	10 030
Söderbers Åkeri	5 846	9 053
Upplupna räntor	16 259	38 435
Förskottsbetalda avgifter/hyror	176 546	166 369
Karlskoga Energi och Miljö	52 761	-
Luleå Energi	8 830	-
Summa	270 354	223 887

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-14



Per-Åke Eriksson



Pernilla Lundberg



Sune Wennerström



Leif Thörnqvist



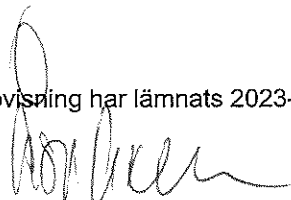
Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-14



Börje Jonsson

Av föreningen vald revisor



Åsa Axell

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisornernas 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.

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 Kråkan i Karlskoga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

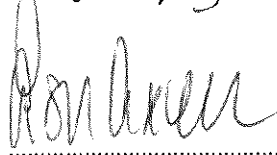
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

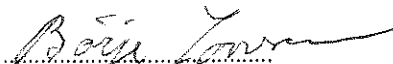
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Karlskoga den 14/3 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Börje Jonsson
Av föreningen vald revisor