

Årsredovisning för

HSB brf Kråkan i Karlskoga

716453-1043

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB brf Kråkan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023-04-26.

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
	30	2 406,60

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-28.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder

2019 - Byte av undercentral

2019 - Ny mur och staket

2021 - Renovering och uppdatering av hiss

st

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
June Fors	sekreterare
Leif Thörnqvist	ledamot
Sune Wennerström	ledamot

Malin Sandberg ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Per-Åke Eriksson, Pernilla Lundberg (avflyttad) och Sune Wennerström.

Styrelsen har under året hållit 5 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

Ingen deltog.

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 2023-08-29.

Årets underhåll

Asfaltering vid gästparkeringarna 10 och 11.
Byte av samtliga motorer i köksfläktar.
Nybyggnad av carport för 8 platser vid uteparkeringen.
Uppsättning av 6 stycken laddare för elbilar.
Avloppsspolning i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.
Byte av termostater för radiatorer i fastigheten.

Framtida underhåll

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

Aktiviteter

HSB Brf Kråkans 30 årsfirande med buffe och dryck 2023-06-17.
Adventskafe 2023-12-12.

Årsavgifter och hyror

Årsavgift höjdes med 2,5% 2023.

Biluppställningsplatser höjdes med 5 kronor 2023.

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

Garage utomhus höjdes med 10 kronor 2023.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 102 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2023.

Årsavgiften höjdes med 1% 2024-01-01.

Biluppställningsplatser, garage i huset (varmgarage) samt garage utomhus oförändrat.

SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 022	1 978	1 983	1 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5	166	6 261	403
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	853	832	832	832
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	460	384	357	322
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 781	4 959	5 136	5 282
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 348	-	-	-
Likviditet i % *	343	388	365	431
Soliditet i % **	53	52	51	35
Sparande, kr/kvm, totalyta***	236	-	-	-
Räntekänslighet****	5,6	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	197	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	94	-	-	-

* 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.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 308 000	544 030	9 763 747	166 318
Disposition enligt stämmobeslut			166 318	-166 318
Reservering till fond för YU enl.plan		95 000	-95 000	
Anspråktagande av fond för YU		-262 594	262 594	
Årets resultat				-4 660
Belopp vid årets utgång	3 308 000	376 436	10 097 659	-4 660

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	9 930 065
Årets resultat	-4 660
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-95 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	262 594
Summa till stämmans förfogande	10 092 999
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för Yttre Underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	9 092 999
	10 092 999

8x

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 021 973	1 977 918
Övriga rörelseintäkter	3	70 196	7 628
		<u>2 092 169</u>	<u>1 985 546</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 106 847	-924 943
Underhåll	5	-262 594	-177 711
Personalkostnader	6	-97 542	-67 432
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-433 427	-420 042
Rörelseresultat		<u>191 759</u>	<u>395 419</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	52 587	24 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-249 006	-253 171
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 660</u>	<u>166 318</u>
Årets resultat		<u>-4 660</u>	<u>166 318</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-4 660	166 318
Reservering till fond för yttre underhåll	-95 000	-86 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	262 594	177 711
Resultat efter fondförändring	<u>162 934</u>	<u>258 029</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, markanläggningar	10	22 060 120	21 906 205
Inventarier	11	-	-
		<u>22 060 120</u>	<u>21 906 205</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 060 121</u>	<u>21 906 206</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		525	2 200
Swedbank underkonto		1 618 649	1 621 243
Övriga fordringar	12	52 061	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83 574	47 122
		<u>1 754 809</u>	<u>1 670 805</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 900 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>	15	255 527	983 359
Summa omsättningstillgångar		<u>3 910 336</u>	<u>4 554 164</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 970 457</u>	<u>26 460 370</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 308 000	3 308 000
Fond för yttre underhåll		376 436	544 030
		<u>3 684 436</u>	<u>3 852 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 097 659	9 763 747
Årets resultat		-4 660	166 318
		<u>10 092 999</u>	<u>9 930 065</u>
Summa eget kapital		<u>13 777 435</u>	<u>13 782 095</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 600 000	9 431 500
		<u>10 600 000</u>	<u>9 431 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	906 500	2 502 000
Leverantörsskulder		34 147	113 483
Aktuell Skatteskuld		3 458	2 373
Övriga skulder	17	9 625	8 956
Fond för inre underhåll	18	367 804	349 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	271 488	270 354
		<u>1 593 022</u>	<u>3 246 775</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 970 457</u>	<u>26 460 370</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 660	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	433 427	-
	<u>428 767</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 767	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-86 597	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-58 253	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 917	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-587 342	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-587 342	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-427 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-427 000	-
Årets kassaflöde	-730 425	-
Likvida medel vid årets början	4 504 602	-
Likvida medel vid årets slut	<u>3 774 177</u>	<u>-</u>

SA

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 BFAR 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. Avskrivning staket och carport sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning El laddstolpar sker enligt en 10-årig avskrivningsplan. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4%.

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.

SA

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 052 552	2 002 488
Hyror	67 300	61 860
El laddstolpar	456	-
Summa	2 120 308	2 064 348
Avsättning till fond för inre underhåll	-97 300	-86 100
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 035	-330
Summa	2 021 973	1 977 918

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	3 650	4 180
Övrigt	66 546	3 448
Summa	70 196	7 628

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (3.443kr) samt elstöd med 66.538 kr

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	129 021	117 603
Reparationer och löpande underhåll	131 620	82 563
Uppvärmning	232 674	209 449
El	224 645	190 361
Vatten	66 551	56 674
Sophämtning	53 900	47 667
Fastighetsförsäkring, kabel tv	56 113	46 317
Förvaltningskostnader	122 609	91 669
Kommunal fastighetsavgift	53 640	51 540
Övrigt	36 074	31 100
Summa	1 106 847	924 943

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12.326 kr (10.457 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	262 594	177 711
Summa	262 594	177 711

8x

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	32 773	15 685
Vicevärdsarvode	41 104	38 912
Revisionsarvode enligt stämmobokslut	2 773	2 619
Övriga arvoden, ersättningar	9 638	3 888
Sociala kostnader	11 254	6 328
Summa	97 542	67 432

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	395 474	392 198
Markanläggningar	37 953	27 844
Summa	433 427	420 042

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	52 538	24 070
Ränteintäkter, skattekonto	49	-
Summa	52 587	24 070

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	249 006	253 171
Summa	249 006	253 171

SA

Not 10 Byggnader, mark, markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	27 837 895	27 837 895
-Nyanskaffningar, byggnad	486 250	-
-Vid årets början, mark	1 380 000	1 380 000
-Vid årets början, markanläggning	556 875	556 875
-Nyanskaffningar, markanläggning	101 092	-
	30 362 112	29 774 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 868 565	-7 448 523
-Årets avskrivning enligt plan	-433 427	-420 042
	-8 301 992	-7 868 565
Ackumulerade nedskrivningar:		
Redovisat värde vid årets slut	22 060 120	21 906 205
Bokfört värde byggnader	20 171 481	20 080 705
Bokfört värde mark	1 380 000	1 380 000
Bokfört värde markanläggning	508 639	445 500
Summa	22 060 120	21 906 205

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
	20 452 000	5 156 000	25 608 000

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	114 233	114 233
	114 233	114 233
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 233	-114 233
	-114 233	-114 233
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	188	240
Momsfordran	51 873	-
Summa	52 061	240

SA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	7 528	7 063
Länsförsäkringar	34 727	27 703
Ränteintäkter	41 319	12 356
Summa	83 574	47 122

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2023-01-15--2024-01-14	600 000	600 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-03--2024-03-02	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-03--2024-03-02	300 000	300 000
			1 900 000	1 900 000

Placering som omsätts 2024-01-15 får på 12 mån en ränta med 3,00%.

Not 15 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	253 527	981 359
Summa	255 527	983 359

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hyp	1,43%	2026-12-22	2026-12-22	3 600 000	3 800 000
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	656 500	858 500
Swedbank Hyp	1,81%	2027-12-22	2027-12-22	2 025 000	2 050 000
Swedbank Hyp	3,83%	2025-12-22	2025-12-22	2 075 000	2 075 000
				11 506 500	11 933 500
Avgår kortfristig del				-906 500	-2 502 000
Summa				10 600 000	9 431 500

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	10 600 000	9 431 500
Kortfristig del exklusive amorteringar	454 500	2 075 000
Amorteringar nästa år	452 000	427 000
	11 506 500	11 933 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 454 500	1 708 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	9 600 000	9 950 000

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

8A

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	26 000 000	26 000 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	2 306	6 537
Arbetsgivaravgift	785	2 419
Övriga kortfristiga skulder	6 534	-
Summa	9 625	8 956

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	349 609	404 170
Årets avsättning	97 300	86 100
Uttag under året	-79 105	-140 661
Belopp vid årets utgång	367 804	349 609

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 438	10 112
Söderbers Åkeri	-	5 846
Upplupna räntor	15 420	16 259
Förskottsbetalda avgifter/hyror	172 003	176 546
Karlskoga Energi och Miljö	61 800	52 761
Luleå Energi	10 827	8 830
Summa	271 488	270 354

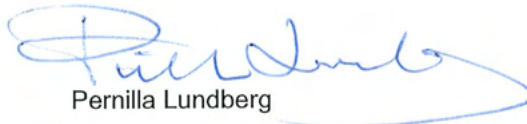
8x

Underskrifter

Karlskoga 2024-03-13



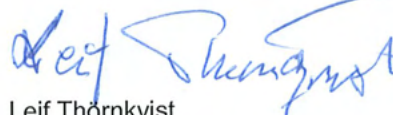
Per-Åke Eriksson



Pernilla Lundberg



Sune Wennerström



Leif Thörnkvist



June Fors

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-03-14



Börje Jonsson
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
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 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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.
- 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.
- 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.
- 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.

SA

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 2023 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 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.

Karlskoga den 14 / 3 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Börje Jonsson
Av föreningen vald revisor