

Årsredovisning för

HSB brf Kråkan i Karlskoga

716453-1043

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Kråkan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 under året har varit Leif Thörnqvist samt Per-Åke Eriksson fr o m 1 dec 2024.

Städeriet sköter städning och Bohults Fastighetsförvaltning AB den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

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.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-01.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder

2019 - Byte av undercentral

2019 - Ny mur och staket

2021 - Renovering och uppdatering av hiss

2023 - Nybyggnad carport

2024 - Byte 8 st garageportar utegarage markplan *ST*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Åke Eriksson	ordförande
June Fors	sekreterare
Sune Wennström	ledamot
Leif Thörnqvist	ledamot
Malin Sandberg	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Thörnqvist och June Fors.

Styrelsen har under året hållit 7 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

June Fors var representant.

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 2024-09-06.

Årets underhåll

Byte av 8 stycken garageportar vid utegaragen i markplan.
Byte av porttelefon vid huvudentré.
Målning av linjer vid gästparkering.

Framtida underhåll

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

Aktiviteter

HSB Brf Kråkans adventskaffe 2024-12-10.

Årsavgifter och hyror

Årsavgift höjdes med 1% 2024-01-01.

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

Budget för år 2025

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 78 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2024.

Årsavgiften beräknas höjas med 2% 2025-01-01.

Garage i källare beräknas höjas med 15 kronor/månad 2025-01-01.

Carport beräknas höjas med 5 kronor/månad 2025-01-01.

Utegarage beräknas höjas med 10 kronor/månad 2025-01-01. *SA*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 052	2 022	1 978	1 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	-5	166	6 261
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	862	853	832	832
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	450	460	384	357
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 595	4 781	4 959	5 136
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 178	4 348	-	-
Likviditet i % *	354	343	388	365
Soliditet i % **	54	53	52	51
Sparande, kr/kvm, totalyta***	257	236	-	-
Räntekänslighet****	5	5,6	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	224	197	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	95	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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 308 000	376 436	10 097 659	-4 660
Disposition enligt stämmobeslut			-4 660	4 660
Reservering till fond för YU enl.plan		102 000	-102 000	
Extra avsättning till fond för YU		1 000 000	-1 000 000	
lanspråktagande av fond för YU		-35 000	35 000	
Årets resultat				174 619
Belopp vid årets utgång	3 308 000	1 443 436	9 025 999	174 619

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	9 092 999
Årets resultat	174 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-102 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>35 000</u>
Summa till stämmans förfogande	9 200 618
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>9 200 618</u>
	9 200 618

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 051 513	2 021 973
Övriga rörelseintäkter	3	10 034	70 196
		<u>2 061 547</u>	<u>2 092 169</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 082 574	-1 106 847
Underhåll	5	-35 000	-262 594
Personalkostnader	6	-99 420	-97 542
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-435 000	-433 427
Övriga rörelsekostnader	8	-35 059	-
Rörelseresultat		<u>374 494</u>	<u>191 759</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	60 724	52 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-260 599	-249 006
Resultat efter finansiella poster		<u>174 619</u>	<u>-4 660</u>
Årets resultat		<u>174 619</u>	<u>-4 660</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	174 619	-4 660
Reservering till fond för yttre underhåll	-102 000	-95 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	35 000	262 594
Resultat efter fondförändring	<u>107 619</u>	<u>162 934</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, markanläggningar	11	21 691 661	22 060 120
Inventarier	12	-	-
		<u>21 691 661</u>	<u>22 060 120</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 691 662</u>	<u>22 060 121</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	525
Swedbank underkonto		1 465 718	1 618 649
Övriga fordringar	13	254	52 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 078	83 574
		<u>1 559 050</u>	<u>1 754 809</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	1 900 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	529 972	255 527
Summa omsättningstillgångar		<u>3 989 022</u>	<u>3 910 336</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 680 684</u>	<u>25 970 457</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 308 000	3 308 000
Fond för yttre underhåll		1 443 436	376 436
		<u>4 751 436</u>	<u>3 684 436</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 025 999	10 097 659
Årets resultat		174 619	-4 660
		<u>9 200 618</u>	<u>10 092 999</u>
Summa eget kapital		<u>13 952 054</u>	<u>13 777 435</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 427 500	10 600 000
		<u>5 427 500</u>	<u>10 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 627 000	906 500
Leverantörsskulder		21 401	34 147
Aktuell Skatteskuld		4 688	3 458
Övriga skulder	18	18 655	9 625
Fond för inre underhåll	19	356 353	367 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	273 033	271 488
		<u>6 301 130</u>	<u>1 593 022</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 680 684</u>	<u>25 970 457</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	174 619	-4 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	470 059	433 427
	<u>644 678</u>	<u>428 767</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 678	428 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	42 828	-86 597
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 392	-58 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675 114	283 918
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-101 600	-587 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 600	-587 342
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-452 000	-427 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-452 000	-427 000
Årets kassaflöde	121 514	-730 424
Likvida medel vid årets början	3 774 177	4 504 601
Likvida medel vid årets slut	3 895 691	3 774 177

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggning

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Avskrivning staket, carport sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning El laddstolpar sker enligt en 10-årig avskrivningsplan. Avskrivning garageportar sker enligt en 20-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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 073 036	2 052 552
Hyror	73 288	67 300
El laddstolpar	11 289	456
Summa	2 157 613	2 120 308
 Avsättning till fond för inre underhåll	-106 100	-97 300
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-1 035
Summa	2 051 513	2 021 973

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	5 200	3 650
Övrigt	4 834	66 546
Summa	10 034	70 196

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 3.829 kr (0 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	121 556	129 021
Reparationer och löpande underhåll	85 784	131 620
Uppvärmning	265 634	232 674
El	254 700	224 645
Vatten	71 160	66 551
Sophämtning	40 394	53 900
Fastighetsförsäkring, kabel tv	64 838	56 113
Förvaltningskostnader	104 684	122 609
Kommunal fastighetsavgift	54 870	53 640
Övrigt	18 954	36 074
Summa	1 082 574	1 106 847

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13.519 kr (12.326 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	35 000	262 594
Summa	35 000	262 594

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	31 920	32 773
Vicevärdsarvode	43 664	41 104
Revisionsarvode enligt stämmobokslut	2 950	2 773
Övriga arvoden, ersättningar	9 588	9 638
Sociala kostnader	11 298	11 254
Summa	99 420	97 542

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	397 048	395 474
Markanläggningar	37 952	37 953
Summa	435 000	433 427

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utrangeringar	35 059	-
Summa	35 059	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	60 658	52 538
Ränteintäkter, skattekonto	66	49
Summa	60 724	52 587

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	260 599	249 006
Summa	260 599	249 006

SA

Not 11 Byggnader, mark, markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	28 324 145	27 837 895
-Nyanskaffningar, byggnad	101 600	486 250
-Utrangeringar, byggnad	-89 490	-
-Vid årets början, mark	1 380 000	1 380 000
-Vid årets början, markanläggning	657 967	556 875
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	101 092
	<u>30 374 222</u>	<u>30 362 112</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 301 992	-7 868 565
-Årets avskrivning enligt plan	-435 000	-433 427
-Utrangeringar, byggnad	54 431	-
	<u>-8 682 561</u>	<u>-8 301 992</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 691 661	22 060 120
Bokfört värde byggnader	19 840 974	20 171 481
Bokfört värde mark	1 380 000	1 380 000
Bokfört värde markanläggning	470 687	508 639
Summa	21 691 661	22 060 120

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	114 233	114 233
	<u>114 233</u>	<u>114 233</u>
Ackumulerade 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	254	188
Momsfordran	-	51 873
Summa	254	52 061

SA

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	7 648	7 528
Länsförsäkringar	37 056	34 727
Ränteintäkter	48 374	41 319
Summa	93 078	83 574

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	3,0%	2024-01-14--2025-01-13	600 000	600 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-02--2025-03-01	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-02--2025-03-01	300 000	300 000
			1 900 000	1 900 000

Placering som omsätts 2025-01-13 får på 12 mån en ränta med 1,85%.

Not 16 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	527 972	253 527
Summa	529 972	255 527

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hyp	1,43%	2026-12-22	2026-12-22	3 400 000	3 600 000
Swedbank Hyp	2,67%	2025-03-25	2025-03-25	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp	3,41%	2028-11-24	2028-11-24	454 500	656 500
Swedbank Hyp	1,81%	2027-12-22	2027-12-22	2 000 000	2 025 000
Swedbank Hyp	3,83%	2025-12-22	2025-12-22	2 050 000	2 075 000
				11 054 500	11 506 500
Avgår kortfristig del				-5 627 000	-906 500
Summa				5 427 500	10 600 000

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 427 500	10 600 000
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 175 000	454 500
Amorteringar nästa år	452 000	452 000
	11 054 500	11 506 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 252 500	1 454 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	9 350 000	9 600 000

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. SA

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	12 518	2 306
Arbetsgivaravgift	6 137	785
Övriga kortfristiga skulder	-	6 534
Summa	<u>18 655</u>	<u>9 625</u>

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	367 804	349 609
Årets avsättning	106 099	97 300
Uttag under året	-117 550	-79 105
Belopp vi årets utgång	<u>356 353</u>	<u>367 804</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 832	11 438
Upplupna räntor	14 981	15 420
Förskottsbetalda avgifter/hyror	175 814	172 003
Karlskoga Energi och Miljö	59 697	61 800
Luleå Energi	10 709	10 827
Summa	<u>273 033</u>	<u>271 488</u>

SA

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-11



Per-Åke Eriksson



June Fors



Sune Wennerström

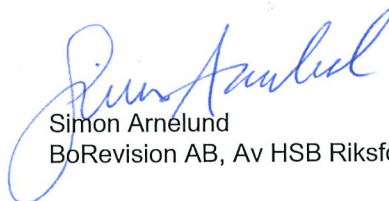


Leif Thörnkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-03-13



Börje Jonsson
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2024 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:

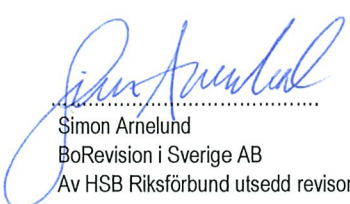
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 / 3. 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Börje Jonsson
Av föreningen vald 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.