



# Styrelsen för HSB BRF KRÅKAN I BORÅS

Org.nr: 764500-2630

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås

Org nr 764500-2630

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01--2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1983 på fastigheten Höken 5 och Nötskrikan 10,11 i Borås som föreningen äger. Fastighetens adress är Skolgatan 44, Tegnergatan 14, 16, 18, Södra kyrkogatan 45, 47, 49, 50, Torstenssonsgatan 39, 41, 49, 51, 53, 55, 57 och Berzelligatan 9, 13, 15 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1	Rok	36,4
		32 st	2	rok	2 041,0
		51 st	3	rok	3 897,0
		10 st	4	rok	1 009,5
		9 st	5	rok	1 000,0
		103 st			7 983,9 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	3 st			545,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	42 st			
P-platser	Hyresrätt	36 st			
		81 st			545,0 m <sup>2</sup>
Totalt		184 st			8 528,9 m <sup>2</sup>



HSB – där möjligheterna bor

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Vi har haft en omfattande genomgång av den s. k OVK:n. Detta är en obligatorisk genomgång av våra ventilationssystem. Och detta skall överensstämma med de föreskrifter som gäller. Vilket vi har gjort. Vi i styrelsen är nogga med att följa de rekommendationer som Borås Stad föreskriver. Och kommer med hjälp av HSB:s ventilationsexperter följa utvecklingen.

Föreningen har installerat 16 ladd- stationer i garage och parkeringsdäck för de medlemmar som har eller kommer att skaffa elbilar.

Vi har även renoverat balkongerna på Södra Kyrkogatan. Åtgärdat 4 balkonger på Nötskrikan för att undvika vattenintrång och renoverat tvättstugan på Tegnérsgatan 14. Även en bom är installerad på parkeringsdäcket. Alla som har sina bilar på däcket har fått en " tagg", för att komma in. Detta har vi åtgärdat för att inte någon skall komma in obehörigt på vårt parkeringsdäck.

Grillplatsen på Nötskrikan har genomgått en renovering och vi hade medlemmar som ordnade en boulebana.

**Hemsidan, [www.hsb.se/gota/brf/krakan](http://www.hsb.se/gota/brf/krakan) .** Uppdateras kontinuerligt. Dessutom sätter vi upp viktig information på våra anslagstavlor i trapphusen.

### **Aktiviteter.**

Pga pandemin har vi inte haft möjlighet att ha aktiviteter. Men under hösten då vi invigde vår boulebana har det ordnats spel varje tisdag och torsdag kl. 17.00 för de medlemmar som önskar att komma ut och spela.

**Vi har haft ett jobbigt år.** Förstår att många av er medlemmar känner frustration av att inte kunna träffas med era familjer. Vi i styrelsen har haft digitala möten/ alternativt på telefon. Men vi försöker trots allt att inom styrelsen hålla kontakten och tillgodose er medlemmar den information ni behöver. Nu ser vi fram emot ett bättre 2021.

### **Kommentarer till budget.**

Vi har god ekonomi i vår förening, och har **inte** höjt avgifterna 2020. Vi i styrelse har nu startat projektet att bygga om två lokaler i vår förening till bostadsrätter. Vi hade en extrastämma med poströster den 28 december och alla som röstat har röstat JA. Vi kommer nu att inleda projektmöten med berörda parter och starta ombyggnaden av våra två lokaler på Tegnérsgatan 18( fd. sjukgymnasten) och frisören på Tortstenssöngatan 53.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 816 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Efter upprättade av budget för 2021 beslutar styrelsen att inte förändra årsavgifterna för närvarande. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 137 500 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 800 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 48 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen lånen på olika bindningstider

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 43 medlemmar.

EP



HSB – där möjligheterna bor

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar (fg. år 131) 28st har avgått och 31 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Jansson	ordförande
Lena Hansson	vice ordförande
Barbro Johansson	sekreterare
Hans Eliasson	ledamot
Kjell Fredriksson	ledamot
Kerstin Dagborn	ledamot
Staffan Johansson	ledamot
Adrian Moldoveanu	ledamot
Anders Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Anders Jansson, Kerstin Dagborn, Barbro Johansson och Kjell Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Hansson, Anders Jansson, Adrian Moldoveanu och Kjell Fredriksson, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Högberg.

Revisor har varit Gunnel Bengtsson med Lars Ekberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås utses av styrelsen.

Valberedning har varit Ulla Elgmark och Per-Inge Andersson.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8040	7759	7722	7656	7520
Res. Efter finansiella poster, tkr	705	-271	820	1222	850
Soliditet, %	36%	34%	34%	33%	31%
Balansomslutning, tkr	61799	62253	64248	63105	63769
Eget kapital, tkr	22168	21463	21734	20914	19691
Taxeringsvärde, tkr	129787	129787	98935	98935	98935
- varav byggnad, tkr	79658	79658	68110	68110	68110
Underhållsfond tkr	976	1314	3031	2 351	0
Årsavgiftsnivå för inkl. förbrukn avg. för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	816	816	816	816	800
Långfristiga Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4472	4565	4583	4675	4767
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	29%	30%	40%	41%	42%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	59	62	58	62	75

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång -19	5 635 700	11 263 900	1 313 628	3 521 045	271 031
Res.disp enl. stämmobeslut - 19				-271 031	-271 031
				<u>3 250 014</u>	
Avsättn enl.plan yttre underhåll-20			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -20			-1 337 527	1 337 527	
Årets resultat					705 149
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 635 700</b>	<b>11 263 900</b>	<b>976 101</b>	<b>3 587 541</b>	<b>705 149</b>

### Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 250 014
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 000 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 337 527
Årets resultat	<u>705 149</u>
	4 292 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 292 689</u>
378	4 292 689

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 976 101 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

EP

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 039 948	7 758 754
Summa rörelsens intäkter		<u>8 039 948</u>	<u>7 758 754</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 461 077	-3 445 452
Periodiskt underhåll		-1 337 527	-2 136 714
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 078	-46 458
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-220 953	-186 002
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 764 123	-1 688 995
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 831 758</u>	<u>-7 503 620</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 208 190</b>	<b>255 134</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 108	-526 189
Summa finansiella poster		<u>-503 042</u>	<u>-526 165</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>705 149</b>	<b>-271 031</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>705 149</b>	<b>-271 031</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		705 149	-271 031
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-419 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 337 527	2 136 714
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 042 675</b>	<b>1 446 683</b>

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	54 266 488	55 971 773
Mark			2 856 675	2 856 675
Markanläggningar		Not 7	529 533	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	220 218	0
			<u>57 872 914</u>	<u>58 828 448</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 57 873 414 58 828 948

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 633	0
Avräkningskonto HSB Göta			25	75 733
Övriga fordringar		Not 10	55 996	29 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			148 656	270 303
			<u>206 310</u>	<u>375 319</u>

*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank			3 718 979	3 048 752
			<u>3 718 979</u>	<u>3 048 752</u>

Summa omsättningstillgångar 3 925 289 3 424 071

**Summa tillgångar****61 798 702 62 253 019**



<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 635 700	5 635 700
Upplåtelseavgifter	11 263 900	11 263 900
Fond för yttre underhåll	976 101	1 313 628
	<u>17 875 701</u>	<u>18 213 228</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 587 541	3 521 045
Årets resultat	705 149	-271 031
	<u>4 292 689</u>	<u>3 250 014</u>
Summa eget kapital	22 168 391	21 463 242
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>24 237 500</u>	<u>38 137 500</u>
	24 237 500	38 137 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not11 13 900 000	800 000
Leverantörsskulder	723 335	557 066
Fond för inre underhåll	38 333	38 333
Övriga skulder	Not 12 50	75 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>731 094</u>	<u>1 181 615</u>
	15 392 812	2 652 277
Summa skulder	39 630 312	40 789 777
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>61 798 702</b>	<b>62 253 019</b>

EP



**Noter**

**2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Markanläggning	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 162 735 kr.

EP

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Eventuallförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 675 108	6 675 108
Hyror	949 094	969 980
Övriga intäkter	458 889	120 203
Bruttoomsättning	8 083 091	7 765 291
Hysesbortfall	-43 143	-6 537
	<b>8 039 948</b>	<b>7 758 754</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	567 990	722 984
Reparationer	516 039	372 306
El	200 899	249 816
Uppvärmning	762 664	769 750
Vatten	331 519	286 377
Sophämtning	215 838	210 896
Kabel-TV, internet	37 404	37 398
Övriga avgifter	90 478	82 856
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 486	191 078
Förvaltningsarvoden	249 571	242 060
Övriga driftskostnader	292 190	279 932
	<b>3 461 077</b>	<b>3 445 452</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 678	10 058
Medlemsavgifter	36 400	36 400
	<b>48 078</b>	<b>46 458</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	155 750	153 270
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	33 794	0
Sociala kostnader	26 409	27 732
	220 953	186 002
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 705 285	1 688 995
Markanläggningar	58 838	0
	<b>1 764 123</b>	<b>1 688 995</b>

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 980 123	78 237 411			
Årets investeringar		1 742 712			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 980 123	79 980 123			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 008 350	-22 319 355			
Årets avskrivningar	-1 705 285	-1 688 995			
Utgående avskrivningar	-25 713 635	-24 008 350			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>54 266 488</b>	<b>55 971 773</b>			
Taxeringsvärde för Höken 5, Nötskrikan 10 och 11					
Byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000			
Byggnad - lokaler	2 658 000	2 658 000			
	79 658 000	79 658 000			
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000			
Mark - lokaler	2 129 000	2 129 000			
	50 129 000	50 129 000			
Taxeringsvärde totalt	129 787 000	129 787 000			
<b>Not 7 Markanläggningar</b>					
Årets investeringar	588 371	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	588 371	0			
Årets avskrivningar	-58 838	0			
Utgående avskrivningar	-58 838	0			
<b>Bokfört värde</b>	<b>529 533</b>	<b>0</b>			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde		502 610			
Årets investering	220 218				
Omfört till byggnad	0	-502 610			
Utgående anskaffningsvärde	220 218	0			
Pågående nyanläggning avser ombyggnad av lokaler till lägenheter.					
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	7 718	13 126			
Skattekonto	46 078	14 388			
Övriga fordringar	2 200	1 769			
	55 996	29 283			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek Borås	415066	1,31%	2021-07-30	8 700 000	200 000
Stadshypotek Borås	422799	1,52%	2022-09-30	7 950 000	200 000
Stadshypotek Borås	426763	1,37%	2024-04-30	7 275 000	50 000



<b>Noter</b>			<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Stadshypotek Borås 430204	1,42%	2027-12-01	5 200 000	100 000
Stadshypotek Borås 433800	0,77%	2021-06-29	4 800 000	200 000
Stadshypotek Borås 433822	0,87%	2023-06-30	4 212 500	50 000
			<b>38 137 500</b>	<b>800 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>24 237 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				34 137 500
Kortfristig del av långfristig skuld			<b>13 900 000</b>	<b>800 000</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.				
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>				
Uttagna pantbrev i fastighet			50 851 250	50 851 250
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>				
Källskatt			0	47 481
Arbetsgivaravgifter			0	27 732
Övriga kortfristiga skulder			50	50
			<b>50</b>	<b>75 263</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna räntekostnader			50 819	56 786
Övriga upplupna kostnader			20 356	315 818
Förutbetalda hyror och avgifter			659 919	809 011
			<b>731 094</b>	<b>1 181 615</b>



**Noter**


**2020-12-31**


**2019-12-31**

Borås

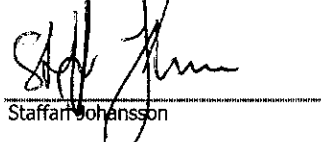
2021 - 03/25

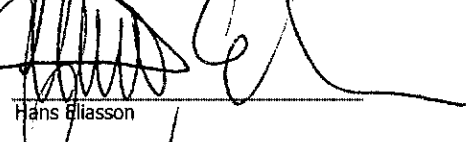
  
Adrian Moldoveanu

  
Anders Jansson

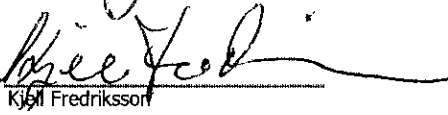
  
Anders Larsson

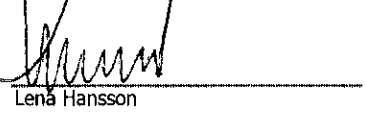
  
Barbro Johansson

  
Staffan Johansson

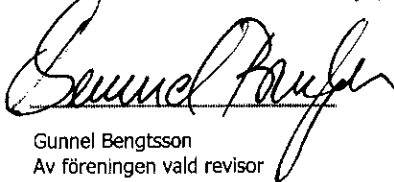
  
Hans Eliasson

  
Kerstin Dagborn

  
Kjell Fredriksson

  
Lena Hansson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 01 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Gunnel Bengtsson  
Av föreningen vald revisor

  
Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkan i Borås, org.nr. 764500-2630

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkan för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

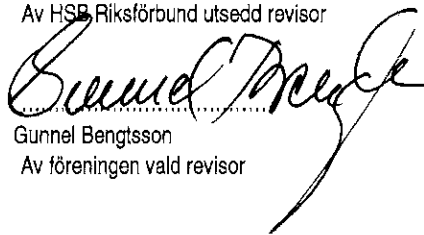
Borås den 1/4 2021



Emil Persson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnel Bengtsson

Av föreningen vald revisor