



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Krabban i Gislaved



HSB – där möjligheterna bor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark 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 som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved

Org. nr. 728500-0480

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01—2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Krabban 15 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med flera uppgångar med adress: Norra Storgatan 3.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1 rok	325 m ²
		35 st	2 rok	2 115 m ²
		47 st	3 rok	3 391 m ²
		5 st	4 rok	480 m ²
		96 st		6 311 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		61 m ²
Lokaler	Hysesrätt	4 st		193 m ²
Garage	Hysesrätt	34 st		522 m ²
P-platser	Hysesrätt	61 st		
		100 st		776 m ²
Totalt		196 st		7 087 m ²

EP

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

- Omläggning tak byggnad C + nya fundament takfläktar (2011)
- Konvertering från gas till fjärrvärme (2014)
- Stambyte (2014-2015)
- Omläggning av tak (2015)
- Ventilation (2015)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbytet färdigställt
- Nytt passersystem
- Nytt bokningssystem till tvättstugor
- Asfaltering vid nedre parkering
- Borttagning av uteplats vid ingång N enligt önskemål från medlemmar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 1 november 2019. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Staket utmed tomtgräns mot Bofast
- Balkongrenovering

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 3,5%. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 788 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna från 2020-01-01 med 3%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 500 620 kr. Under året har föreningen amorterat 288 476 kr, vilket ger en amorteringstakt på drygt 88 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 bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning och Nya Crenova i Värnamo AB
- Kabel-tv, Telia



Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 22 (20) medlemmar. Extra stämma hölls 2019-10-29 då ordförande avgår.

Föreningen hade vid årets slut 113 (113) medlemmar. 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 11 (15) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Cecilia Larsson	ordförande från och med 20191030
Sami Borgenström	ordförande till och med 20191029
Agneta Rothén	sekreterare
Jörgen Andersson	ledamot
Yvonne Eriksson	ledamot
Karin Sjögren	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Cecilia Larsson och Jörgen Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Cecilia Larsson, Yvonne Eriksson, Agneta Rothén och Jörgen Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Agneta Rothén.

Revisor har varit Inge Johansson med Sofia Marica som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Cecilia Larsson med Yvonne Eriksson som suppleant.

Valberedning har varit Solveig Eriksson, sammankallande, och Hannu Borgenström.

Aktiviteter

Föreningslokalen används flitigt under veckorna och har varit uthyrd ca. 1 gång per månad under 2019.

JP



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 579	5 373	5 400	5 149	4 873
Res. efter finansiella poster, tkr	817	965	1 683	1 238	869
Soliditet, %	29	27	29	25	22
Balansomslutning, tkr	38 340	38 003	31 994	30 475	29 591
Eget kapital, tkr	11 121	10 304	9 339	7 656	6 418
Taxeringsvärde, tkr	45 931	36 164	36 164	36 164	31 219
- varav byggnad, tkr	34 059	27 321	27 321	27 321	24 437
Underhållsfond tkr	4 216	4 188	3 847	3 682	3 409
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	788	761	761	746	704
Bankskuld kr/m ²	4 041	4 086	3 333	3 364	3 395
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	56	71	58	59	69
Räntekostnader kr/m ²	101	87	84	85	83

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 200		4 187 531	4 374 525	964 666
Resultatdisp enl stämmobeslut -18				964 666	-964 666
				5 339 190	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			104 000	-104 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-75 800	75 800	
Årets resultat					817 276
Belopp vid årets slut	777 200		4 215 731	5 310 990	817 276

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 339 190
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	75 800
Årets resultat	817 276
Till stämmans förfogande	6 128 266

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspåkstagande av yttre fond pga utrangeringskostnad	-51 425
Balanserat resultat	6 179 691
	6 128 266

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 578 548	5 372 529
Summa rörelsens intäkter		<u>5 578 548</u>	<u>5 372 529</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 793 155	-2 886 255
Periodiskt underhåll		-75 800	-95 754
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 352	-43 736
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-381 082	-298 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-793 735	-547 135
Övriga rörelsekostnader	Not 6	<u>-51 425</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-4 130 549</u>	<u>-3 871 687</u>
Rörelseresultat		1 447 998	1 500 841
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 357	11 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-638 079</u>	<u>-548 056</u>
Summa finansiella poster		<u>-630 722</u>	<u>-536 176</u>
Årets resultat		817 276	964 666

P

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 33 914 818 23 730 147

Mark

194 843 194 843

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 8 388 340

34 109 661 32 313 330*Finansiella anläggningstillgångar*

1 andel i HSB Göta ek. för.

500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

34 110 161 32 313 830**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

831 2 679

Avräkningskonto HSB Göta

3 161 720 4 339 668

Övriga fordringar

Not 9 14 758 14 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 44 198 185 891

3 221 507 4 542 996*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 8 549 145 773

8 549 145 773

Summa omsättningstillgångar

4 230 056 5 688 769**Summa tillgångar****38 340 217 38 002 599**

E

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

777 200

777 200

Fond för yttre underhåll

4 215 731

4 187 531

4 992 9314 964 731*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 310 990

4 374 525

Årets resultat

817 276

964 666

6 128 2665 339 190

Summa eget kapital

11 121 19710 303 921**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

25 135 86025 492 144

25 135 860

25 492 144

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

364 760

296 952

Leverantörsskulder

308 429

593 962

Skatteskulder

25 284

9 370

Fond för inre underhåll

860 581

826 010

Övriga skulder

Not 14

7 370

6 193

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

516 735

474 047

2 083 1602 206 534

Summa skulder

27 219 02027 698 678**Summa eget kapital och skulder****38 340 217****38 002 599**

**Noter****2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****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 anskaffningsvärden 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	0,5
Ombyggnader	2,2

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 312 089 kr (312 089 kr).

**Noter**

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Eventualförpliktelser

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.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

Avsättningar

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.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 971 744	4 803 792
	Årsavgifter, lokaler	0	10 108
	Hyror	271 262	298 654
	Elintäkter	253 061	253 633
	Vattenintäkter	150 933	140 387
	Övriga intäkter	167 520	171 395
	Bruttoomsättning	5 814 520	5 677 969
	Hyresbortfall	-80 966	-150 433
	Avsatt till inre fond	-155 007	-155 007
		5 578 548	5 372 529

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	545 294	496 440
	Reparationer	93 722	236 418
	El	406 777	420 030
	Uppvärmning	769 857	769 643
	Vatten	190 612	175 863
	Sophämtning	165 422	165 598
	Kabel-TV, internet	81 278	84 669
	Övriga avgifter	50 499	48 328
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 502	112 440
	Förvaltningsarvoden	169 632	163 137
	Övriga driftskostnader	186 560	213 690
		2 793 155	2 886 255

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	752	9 136
	Medlemsavgifter	34 600	34 600
		35 352	43 736



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	82 000	94 100
Vicevärdsarvode	99 960	99 960
Revisorsarvode	500	500
Löner och andra ersättningar	65 928	4 434
Sociala kostnader	39 029	40 420
	<u>287 417</u>	<u>239 414</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	80 125	50 875
Sociala kostnader	13 540	8 519
	<u>93 665</u>	<u>59 394</u>
Totalt	<u>381 082</u>	<u>298 808</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	793 735	547 135
	<u>793 735</u>	<u>547 135</u>
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering resterande oavskriven del byggnader (fönster)	51 425	0
	<u>51 425</u>	<u>0</u>

8



Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 013 104	29 013 104			
Årets investeringar	11 029 831	0			
Årets försäljning/ utrangering	-71 638	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 971 297	29 013 104			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 282 957	-4 735 822			
Årets avskrivningar	-793 735	-547 135			
Årets försäljning/utrangering	20 213	0			
Utgående avskrivningar	-6 056 479	-5 282 957			
Utgående bokfört värde	33 914 818	23 730 147			
Taxeringsvärde för Krabban 15					
Byggnad - bostäder	34 000 000	27 000 000			
Byggnad - lokaler	59 000	321 000			
	34 059 000	27 321 000			
Mark - bostäder	11 800 000	8 600 000			
Mark - lokaler	72 000	243 000			
	11 872 000	8 843 000			
Taxeringsvärde totalt	45 931 000	36 164 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	8 388 340	54 136			
Årets investering	2 641 491	8 334 204			
Omfört till byggnad	-11 029 831	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	8 388 340			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	14 758	14 758			
	14 758	14 758			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	18 916	185 619			
Upplupna intäkter	25 282	272			
	44 198	185 891			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 000 000
					1 000 000
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	73	145 773			
Länsförsäkringar	8 476	0			
	8 549	145 773			



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
LF Hypotek AB	9029 59 450 70	2,30%	2024-03-30	3 425 000	100 000
LF Hypotek AB	9029 59 451 27	3,98%	2021-06-30	3 700 000	80 000
LF Hypotek AB	9029 60 681 89	2,48%	2025-12-30	6 000 000	0
LF Hypotek AB	9029 61 698 13	2,14%	2023-12-30	6 000 000	0
LF Hypotek AB	9029 94 503 00-1	1,97%	2022-12-30	4 850 000	100 000
LF Hypotek AB	9062 06 177 99	2,43%	2026-09-30	1 525 620	84 760
				25 500 620	364 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 135 860

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

23 676 820

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

364 760**296 952****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

26 075 000

26 075 000

Varav obelånade

0

60 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 499	3 961
Arbetsgivaravgifter	1 871	2 160
Övriga kortfristiga skulder	0	72
	7 370	6 193

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	43 548	42 311
Övriga upplupna kostnader	17 019	9 123
Förutbetalda hyror och avgifter	456 168	422 613
	516 735	474 047



Noter

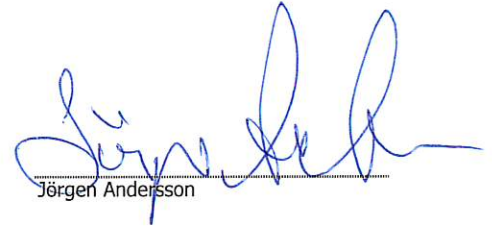
2019-12-31

2018-12-31

Gislaved 13/4 2020


Agneta Rothen


Cecilia Larsson


Jörgen Andersson


Karin Sjögren


Yvonne Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 13 avgivits beträffande denna årsredovisning



Inge Johansson
Av föreningen vald revisor



Emil Persson 28/4 - 2020
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Krabban i Gislaved, org.nr. 728500-0480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krabban i Gislaved för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

EP

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 Krabban i Gislaved för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Gislaved den 13/4 2020



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inge Johansson

Av föreningen vald revisor