



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kråkan i Borås



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höken 5	1983-01-01	1982
Nötskrikan 10	1983-01-01	1983
Nötskrikan 11	1983-01-01	1983

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar via Söderberg och Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	380
8	förråd	103
43	garageplatser	521
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 142
26	p-platser	0
Totalt 183 objekt		9 146

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 33 st 2 rok, 51 st 3 rok, 11 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ankie Bergdahl	Ordförande	2025-07-08
Lena Hansson	Ledamot	2014-07-23
Kerstin Dagborn Jinnedal	Ledamot	2015-04-21
Barbro Johansson	Ledamot	2015-05-05
Kerstin Ahlin	Ledamot	2025-07-08
Anders Larsson	Ledamot utsedd av HSB MG	2020-07-01
Christofer Idh	Ledamot	2024-07-11
Staffan Johansson	Ledamot	2020-07-01
Daniel Norström	Ledamot	2024-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ankie Bergdahl, Christoffer Idh, Daniel Norström, Lena Hansson och Staffan Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Johansson, Ankie Bergdahl, Kerstin Ahlin och Christofer Idh.

Revisorer har varit: Walid Dost med Gunnel Birgit Kristina Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Jansson (sammankallande), Bengt Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

Valberedning har varit: Anders Jansson och Bengt Larsson , vald vid föreningsstämman.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Ombyggnad av lokaler till lägenheter
2016	Hissar
2018	Belysning samt entrepartier och dörrar
2019	Passagesystem och Ventilations aggregat
2022	Ombyggnad lokaler till lägenheter
2023	Trapphusen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under de kommande åren ska ventiler för både vatten och värme ses över och åtgärdas. Översyn och renovering av taket på Nötskrikan finns med i underhållsplanen för närmaste åren.

Årtal	Åtgärd
2026-2031	Översyn av ventiler för vatten och värme samt översyn av tak på Nötskrikan

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Föreningen har haft städdag den 13 september med ca 35 deltagande. Då fixades trädgårdarna till. Det var även korvgrilling och fika.

Styrelsen planerar medlemsdagar både vår och höst då medlemmarna får tillfälle att känna varandra samt att se till att gårdarna blir ännu bättre.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	294	330	296	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 704	3 808	3 887	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 189	4 306	4 395	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	179	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	904	887	861	828	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	87	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 445	8 269	8 069	7 745	7 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	-558	377	95	-142	975
Soliditet, %	44	43	43	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 915 803 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 294kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust INTE PÅVERKAR föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 743 600	0	0	5 743 600
Upplåtelseavgifter, kr	16 306 000	0	0	16 306 000
Underhållsfond, kr	1 277 546	0	-573 174	704 372
S:a bundet eget kapital, kr	23 327 146	0	-573 174	22 753 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 918 878	377 025	573 174	5 869 077
Årets resultat, kr	377 025	-377 025	-557 578	-557 578
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 295 903	0	15 596	5 311 499
S:a eget kapital, kr	28 623 049	0	-557 578	28 065 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 839 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 412 174 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 295 902
Årets resultat, kr	-557 578
Reservation till underhållsfond, kr	-839 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 412 174
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 311 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 311 498
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 445 008	8 269 227
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 445 008	8 269 227
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 271 346	-3 671 863
Underhåll enligt plan		-1 412 174	-794 855
Övriga externa kostnader	Not 4	-451 076	-429 165
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-291 035	-285 704
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 854 187	-1 870 311
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 279 819	-7 051 898
RÖRELSERESULTAT		165 189	1 217 329
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81 855	81 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 622	-922 271
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-722 768	-840 304
ÅRETS RESULTAT		-557 578	377 025

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	58 869 236	60 453 044
Summa materiella anläggningstillgångar		58 869 236	60 453 044
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 869 736	60 453 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 320	5 046
Avräkningskonto HSB		2 284 961	1 954 248
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	29 496	16 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		437 051	446 970
Summa kortfristiga fordringar		2 759 828	2 422 739
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 500 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	17 262	162 551
Summa kassa och bank		17 262	162 551
Summa omsättningstillgångar		5 277 090	5 585 290
SUMMA TILLGÅNGAR		64 146 826	66 038 835

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	5 743 600	5 743 600	
Upplåtelseavgifter	16 306 000	16 306 000	
Fond för yttre underhåll	704 372	1 277 546	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>22 753 972</u>	<u>23 327 146</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 869 077	4 918 878	
Årets resultat	-557 578	377 025	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 311 498</u>	<u>5 295 903</u>	
Summa eget kapital	28 065 471	28 623 049	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>26 175 000</u>	<u>8 825 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>26 175 000</u>	<u>8 825 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 927 500	26 237 500
Medlemmarnas inre fond	Not 13	35 903	35 903
Leverantörsskulder		889 027	866 486
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 596	8 286
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 339	114 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 047 991	1 327 742
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 906 356</u>	<u>28 590 786</u>
Summa skulder		36 081 356	37 415 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 146 826	66 038 835

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	165 189	1 217 329
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 854 187	1 870 311
Övriga poster	0	0
	<u>2 019 376</u>	<u>3 087 640</u>
Erhållen ränta	77 882	81 967
Erlagd ränta	-869 370	-917 927
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 227 889</u>	<u>2 251 680</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 404	-7 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-309 682	213 795
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>915 803</u>	<u>2 458 131</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-270 379	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-270 379</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-960 000	-725 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-960 000</u>	<u>-725 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-314 576</u>	<u>1 733 131</u>
Likvida medel vid årets början	5 116 799	3 383 669
Likvida medel vid årets slut	<u>4 802 223</u>	<u>5 116 799</u>
	<u>-314 576</u>	<u>1 733 131</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	54 163 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 364 000	7 219 656
Hysesintäkt lokaler	526 574	492 809
Hysesintäkt garage och bilplatser	445 438	424 153
Hysesintäkt övrigt	5 017	32 515
Hysesrabatter	-350	-1 100
Övriga intäkter i verksamheten	4 300	300
Intäkt andrahandsupplåtelse	64 190	59 039
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 404	19 010
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 435	22 845
	8 445 008	8 269 227
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-963 108	-536 689
El	-350 425	-328 452
Uppvärmning	-942 759	-899 827
Vatten	-474 035	-423 609
Renhållning	-234 675	-234 740
Bevakningskostnader	-20 528	-22 855
TV, bredband, iptelefoni	-203 836	-222 721
Förvaltningskostnader	-624 071	-600 666
Försäkringar	-142 947	-120 631
Fastighetsskatt	-206 800	-212 490
Övriga driftskostnader	-108 163	-69 182
	-4 271 346	-3 671 863
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 800	-19 025
Övriga förvaltningskostnader	-371 990	-340 939
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-51
Förbrukningsinventarier	-14 965	-32 150
Medlemsavgifter HSB	-48 321	-37 000
	-451 076	-429 165
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-204 920	-194 819
Löner för anställda	-18 125	-26 375
Övriga arvoden	-10 500	-6 000
Revisionsarvode	-10 500	-10 500
Sociala avgifter	-46 990	-48 010
	-291 035	-285 704
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 795 349	-1 811 473
Markanläggningar	-58 838	-58 838
	-1 854 187	-1 870 311

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 886 024	88 886 024
Årets investering byggnader	270 379	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 856 675	2 856 675
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	588 371	588 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 601 449	92 331 070

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-31 583 836	-29 772 363
Årets avskrivningar byggnader	-1 795 349	-1 811 473
Ingående avskrivningar markanläggningar	-294 190	-235 352
Årets avskrivningar markanläggningar	-58 838	-58 838
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 732 213	-31 878 026

Utgående redovisat värde**58 869 236 60 453 044**

Redovisade värden byggnader

55 777 218 57 302 188

Redovisade värden mark

2 856 675 2 856 675

Redovisade värden markanläggningar

235 343 294 181

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	96 000 000	38 000 000	134 000 000	146 133 000
Lokaler		2 031 000	547 000	2 578 000	4 134 000
		98 031 000	38 547 000	136 578 000	150 267 000

Ställda säkerheter**2025-12-31 2024-12-31**

Fastighetsinteckning	50 851 250	50 851 250
Summa ställda säkerheter	50 851 250	50 851 250

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

29 496 16 475

29 496 16 475**Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			2 500 000	3 000 000
			2 500 000	3 000 000

Not 11 BANK

Handelsbanken

16 802 162 551

16 802 162 551

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek Borås		1,42%	2027-12-01	4 875 000	0
Stadshypotek Borås		2,80%	2026-01-02	2 977 500	0
Stadshypotek Borås		1,01%	2026-06-30	4 150 000	0
Stadshypotek Borås		3,05%	2029-01-30	7 100 000	0
Stadshypotek Borås		2,85%	2028-04-30	8 000 000	0
Stadshypotek Borås		2,74%	2027-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek Borås		3,11%	2029-12-30	5 500 000	800 000
				34 102 500	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 175 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 800 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 127 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 927 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 102 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	35 903	35 903
	35 903	35 903

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 596	8 286
	2 596	8 286

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	702	702
Personalens källskatt	1 275	63 393
Arbetsgivaravgifter	1 335	45 317
Övriga kortfristiga skulder	27	5 457
	3 339	114 869

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	100 280	165 028
Förutbetalda årsavgifter och hyror	870 796	807 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 915	355 698
	1 047 991	1 327 742

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-18 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anders Larsson.....
Ankie Bergdahl.....
Barbro Johansson.....
Christofer Idh.....
Daniel Norström.....
Kerstin Ahlin.....
Kerstin Jinnedal.....
Lena Hansson.....
Staffan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Walid Dost
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

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 Bostadsrättsförening Kråkan i Borås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Walid Dost
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ankie Bergdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:18:42



Kerstin Elisabe Ahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 15:53:55



Kerstin Jinnedal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:08:33



Staffan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:19:09



Christofer Idh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:19:05



Barbro Inger Ma Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:35:52



Anders Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:25:16



Daniel Norström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 16:57:04



Lena Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:18:37



Walid Dost

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:50:06



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:43:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Walid Dost

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:51:12



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:43:12

