



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved

Org. nr. 728500-0480

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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	325,0 m ²
		35 st	2 rok	2 115,0 m ²
		47 st	3 rok	3 391,0 m ²
		5 st	4 rok	480,0 m ²
		96 st		6 311,0 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		61,5 m ²
Lokaler	Hysesrätt	5 st		59,0 m ²
Garage	Hysesrätt	34 st		522,0 m ²
P-platser	Hysesrätt	64 st		
		104 st		642,5 m ²
Totalt		200 st		6 953,5 m²

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

- Stambyte (2014-2015)
- Omläggning av tak (2015)
- Ventilation (2015)
- Fönsterbyte (2019)
- Nytt passagesystem och bokning tvättstugor (2019)
- Omläggning av tak på hus D (2020)
- Renovering av föreningslokal och bastu (2020)
- Slipat och lackerat samtliga entrédörrar (2020)
- Renovering av 3st tvättstugor (2021)
- Byte av takfläktar (2022)
- Byte av källardörrar (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställt bytet av källardörrar
- Färdigställt balkongrenoveringen samt inglasningen av balkonger
- Byggt 6 nya balkonger
- OVK

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i oktober 2023. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byggnation av miljöhus för sopsortering

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 7 % fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD el samt varmvatten och balkongavgift.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 25 (29) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 115 (117) 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 8 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Cecilia Larsson	ordförande
Toni Miletak	sekreterare
David Bjurestrand	ledamot
Edis Vuckic	ledamot
Sead Bosno	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Cecilia Larsson och ledamot David Bjurestrand.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Cecilia Larsson, David Bjurestrand och Toni Miletak, två i förening.

Vicevärd har varit Agneta Rothén.

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

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Cecilia Larsson.

Valberedning har varit Solveig Eriksson och Per Lorentsson sammankallande samt Benjamin Pracic.

Aktiviteter

Styrelsen har genomgått kurser hos HSB Göta samt deltagit på Medlemsforum.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 745	6 050	5 904	5 715	5 579
Res. efter finansiella poster, tkr	169	-656	634	340	817
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	951	840	828	811	788
Skuldsättning kr/kvm	6 131	5 468			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 131	5 468			
Sparande per kvm	306	189			
Räntekänslighet, %	6,4	6,2			
Energikostnad per kvm	226	262			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	89	83			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 200		2 880 270	8 437 955	-656 361
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				-656 361	656 361
				7 781 594	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			205 000	-205 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-525 855	525 855	
Årets resultat					232 086
Belopp vid årets slut	777 200		2 559 415	8 102 450	232 086

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 781 594
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	525 855
Årets resultat	232 086
Till stämmans förfogande	8 334 535

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll pga utranteringskostnad	-25 770
Balanserat resultat	8 360 305
	8 334 535

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 744 936	6 049 649
Summa rörelsens intäkter		<u>6 744 936</u>	<u>6 049 649</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 109 764	-3 495 154
Periodiskt underhåll		-525 855	-949 412
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 850	-45 850
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-360 204	-412 324
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 237 433	-897 340
Övriga rörelsekostnader		<u>-25 770</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 306 876</u>	<u>-5 800 080</u>
Rörelseresultat		1 438 060	249 569
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 014	3 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 236 988</u>	<u>-909 617</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 205 974</u>	<u>-905 930</u>
Årets resultat		232 086	-656 361

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	49 380 464	33 834 161
Mark		194 843	194 843
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	9 758 575
		<u>49 575 307</u>	<u>43 787 579</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 575 807</u>	<u>43 788 079</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46 107	1 140
Avräkningskonto HSB Göta		2 452 967	4 131 516
Övriga fordringar	Not 8	50 701	6 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	260 065	259 727
		<u>2 809 840</u>	<u>4 399 379</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		273 955	73 850
		<u>273 955</u>	<u>73 850</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 083 795</u>	<u>4 973 229</u>
Summa tillgångar		<u>52 659 602</u>	<u>48 761 308</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	777 200	777 200
Fond för yttre underhåll	<u>2 559 415</u>	<u>2 880 270</u>
	3 336 615	3 657 470
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 102 450	8 437 955
Årets resultat	<u>232 086</u>	<u>-656 361</u>
	8 334 535	7 781 595
Summa eget kapital	<u>11 671 150</u>	<u>11 439 064</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>20 019 628</u>	<u>23 484 388</u>
	20 019 628	23 484 388
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 18 675 622	11 022 808
Leverantörsskulder	565 460	1 068 228
Skatteskulder	2 055	15 225
Fond för inre underhåll	926 469	942 609
Övriga skulder	Not 11 83 669	7 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>715 549</u>	<u>781 383</u>
	20 968 824	13 837 856
Summa skulder	<u>40 988 452</u>	<u>37 322 244</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>52 659 602</u>	<u>48 761 308</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	232 086	-656 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	25 770	0
Avskrivningar	<u>1 237 433</u>	<u>897 340</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 495 289	240 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 010	1 095
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-521 846</u>	<u>585 292</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	884 432	827 367
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-7 050 931</u>	<u>-10 535 143</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 050 931	-10 535 143
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>4 188 054</u>	<u>9 719 144</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 188 054	9 719 144
Årets kassaflöde	-1 978 445	11 368
Likvida medel vid årets början *)	4 705 366	4 693 999
Likvida medel vid årets slut *)	2 726 922	4 705 366

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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	6,6
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.

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.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

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 1 589 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 20,6% 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).

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	5 608 728	5 301 768
	Hyror	461 084	217 701
	Elintäkter	300 641	200 643
	Vattenintäkter	93 222	108 337
	Övriga intäkter	453 422	394 457
	Bruttoomsättning	6 917 097	6 222 906
	Hysesbortfall	-17 155	-18 250
	Avsatt till inre fond	-155 006	-155 007
		6 744 936	6 049 649

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	593 658	644 264
Reparationer	109 205	209 686
El	361 360	676 819
Uppvärmning	893 097	795 372
Vatten	169 713	183 916
Sophämtning	202 185	196 709
Kabel-TV, internet	254 089	253 788
Övriga avgifter	61 303	56 493
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	141 700	141 700
Förvaltningsarvoden	189 687	182 961
Övriga driftskostnader	133 768	153 446
	3 109 764	3 495 154
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 250	11 250
Medlemsavgifter	34 600	34 600
	47 850	45 850
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	106 446	106 662
Vicevärdsarvode	99 960	99 960
Revisorsarvode	1 500	500
Löner och andra ersättningar	9 875	50 500
Sociala kostnader	49 673	52 702
	267 454	310 324
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	92 750	102 000
	92 750	102 000
Totalt	360 204	412 324
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 237 433	897 340
	1 237 433	897 340

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2083 1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 382 172	40 406 702
Årets investeringar	16 809 506	1 975 470
Årets försäljning/ utrangering	-1 307 710	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 883 968	42 382 172
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 548 011	-7 650 671
Årets avskrivningar	-1 237 433	-897 340
Årets försäljning/utrangering	1 281 940	0
Utgående avskrivningar	-8 503 504	-8 548 011
Utgående bokfört värde	49 380 464	33 834 161
Taxeringsvärde för Krabban 15		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	62 000	62 000
	35 062 000	35 062 000
Mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
Mark - lokaler	68 000	68 000
	11 868 000	11 868 000
Taxeringsvärde totalt	46 930 000	46 930 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 758 575	1 198 902
Årets investering	7 050 931	8 559 673
Omfört till byggnad	-16 809 506	-1 975 470
Utgående anskaffningsvärde	0	9 758 575
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	7 340	6 996
Övriga fordringar	43 361	0
	50 701	6 996
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	256 914	259 238
Upplupna intäkter	3 151	489
	260 065	259 727

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar	Hyp 90295945070	2,30%	2024-03-30	3 025 000	3 025 000
Länsförsäkringar	Hyp 90295945127	1,59%	2028-06-30	3 380 000	80 000
Länsförsäkringar	Hyp 90296068189	2,48%	2025-12-30	6 000 000	0
Länsförsäkringar	Hyp 90296169813	2,14%	2024-03-31	6 000 000	6 000 000
Länsförsäkringar	Hyp 90299450300	1,97%	2024-03-31	4 450 000	4 450 000
Länsförsäkringar	Hyp 90620617799	2,43%	2026-09-30	1 237 436	67 808
Länsförsäkringar	Hyp 90622856421	4,09%	2027-09-30	4 875 000	100 000
Länsförsäkringar	Hyp 90622856448	4,48%	2029-09-30	4 875 000	100 000
Länsförsäkringar	Hyp 90623260638	5,14%	2024-03-31	1 980 000	1 980 000
Länsförsäkringar	Hyp 90623322714	4,05%	2024-02-29	2 872 814	2 872 814
				38 695 250	18 675 622
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 019 628
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 574 970
Kortfristig del av långfristig skuld				18 675 622	11 022 808
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 624 056 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				39 500 000	34 600 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				30 680	5 049
Arbetsgivaravgifter				28 192	1 930
Mervärdesskatt				21 755	0
Övriga kortfristiga skulder				3 042	624
				83 669	7 603
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				21 357	21 569
Övriga upplupna kostnader				145 988	231 044
Förutbetalda hyror och avgifter				548 204	528 770
				715 549	781 383

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Cecilia Larsson

David Bjurestrand

Edis Vuckic

Sead Bosno

Toni Miletak

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftInge Johansson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Krabban i Gislaved för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inge Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:33:12



DAVID BJURESTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:30:56



EDIS VUCKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:07:41



TONI MILETAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:52:42



SEAD BOSNO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:18:52



INGE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:59:12



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:10:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:03:54



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:10:33



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.