



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Kråkan | Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås

Org nr 764500-2630

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 Borås.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1	Rok	36,4
		33 st	2	rok	2 103,0
		51 st	3	rok	3 897,0
		11 st	4	rok	1 105,5
		9 st	5	rok	1 000,0
		105 st			8 141,9 m ²
Lokaler	Hysesrätt	1 st			380,0 m ²
Garage	Hysesrätt	42 st			
P-platser	Hysesrätt	36 st			
		79 st			380,0 m ²
Totalt		184 st			8 521,9 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har en stor trapphusrening genomförts med byte av lägenhetsdörrar, låssystem, målning av väggar och trappräcken samt byte av golv och montering av postlådor på entréplan. Byte av brandgasfläktar på Skolgatan, Tegnergatan 18 samt Torstensongatan 41.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Lagning och målning av balkonger som är trasiga. Byte av tekniken i hissarnas nödtelefoner då Telia upphör med det analoga systemet.

Hemsidan, www.hsb.se/gota/brf/krakan . Uppdateras kontinuerligt. Dessutom sätter vi upp viktig information på våra anslagstavlor i trapphusen.

Aktiviteter.

Två medlemsmöten tillsammans med PEAB och Passera inför trapphusreningen. Dessutom information i samband med utdelning av nycklar till den nya systemet.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3%. Sedan syrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3% fr o m 2024-01-01.

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 41 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 138 medlemmar (fg. år 139) 14 har avgått och 13 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Jansson	ordförande
Lena Hansson	vice ordförande
Barbro Johansson	sekreterare
Hans Eliasson	ledamot
Ankie Bergdahl	ledamot
Kerstin Dagborn	ledamot
Staffan Johansson	ledamot
Periklis Mountzias	ledamot
Anders Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Anders Jansson, Lena Hansson, Staffan Johansson och Hans Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Hansson, Anders Jansson, Kerstin Dagborn och Barbro Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Tobias Celen.

Revisor har varit Gunnel Bengtsson vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

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

Valberedning har varit Bengt Larsson och Mario Golian.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 069	7 745	7 689	8 040	7 759
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	-142	975	705	-271
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	861	828	816	816	816
Skuldsättning per kvm	4 199				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 395				
Sparande per kvm	320				
Räntekänslighet, %	5,1				
Energikostnad per kvm	184				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 743 600	16 306 000	1 083 913	5 159 492	-142 071
Res.disp enl. stämmobeslut -22				-142 071	142 071
				<u>5 017 421</u>	
Avsättn enl.plan yttre underhåll-23			1 016 000	-1 016 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-808 512	808 512	
Årets resultat					95 090
Belopp vid årets slut	5 743 600	16 306 000	1 291 401	4 809 933	95 090

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 017 421
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 016 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	808 512
Årets resultat	<u>95 090</u>
	4 905 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat vinst	<u>4 905 023</u>
	4 905 023

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 291 401 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 068 923	7 744 607
Summa rörelsens intäkter		<u>8 068 923</u>	<u>7 744 607</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 843 305	-4 222 486
Periodiskt underhåll		-808 512	-1 111 835
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 334	-52 734
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-302 597	-229 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 826 024	-1 806 385
Övriga rörelsekostnader		-519 437	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-7 349 209</u>	<u>-7 423 181</u>
Rörelseresultat		719 714	321 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 179	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 804	-463 639
Summa finansiella poster		<u>-624 625</u>	<u>-463 497</u>
Resultat efter finansiella poster		95 090	-142 071
Årets resultat		95 090	-142 071
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		95 090	-142 071
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 016 000	-989 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		808 512	1 111 835
Resultat efter fondförändring		-112 399	-19 235

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	59 113 661	54 265 279
Mark			2 856 675	2 856 675
Markanläggningar		Not 7	353 019	411 857
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	101 880
			<u>62 323 355</u>	<u>57 635 691</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			62 323 855	57 636 191
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			15 431	1 208
Avräkningskonto HSB Göta			3 286 590	1 917
Övriga fordringar		Not 10	74 280	75 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			371 436	308 463
			<u>3 747 737</u>	<u>387 377</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			97 078	8 572 236
			<u>97 078</u>	<u>8 572 236</u>
Summa omsättningstillgångar			3 844 815	8 959 614
Summa tillgångar			66 168 670	66 595 804

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
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	<u>1 291 401</u>	<u>1 083 913</u>
	23 341 001	23 133 513
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 809 933	5 159 492
Årets resultat	<u>95 090</u>	<u>-142 071</u>
	4 905 023	5 017 421
Summa eget kapital	28 246 024	28 150 934
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>16 700 000</u>	<u>24 325 000</u>
	16 700 000	24 325 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 19 087 500	12 212 500
Leverantörsskulder	808 252	736 679
Skatteskulder	3 981	0
Fond för inre underhåll	35 903	35 903
Övriga skulder	Not 12 22 051	17 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>1 264 960</u>	<u>1 117 663</u>
	21 222 646	14 119 870
Summa skulder	37 922 646	38 444 870
Summa eget kapital och skulder	66 168 670	66 595 804

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	95 090	-142 071
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	519 437	0
Avskrivningar	1 826 024	1 806 385
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 440 551	1 664 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 686	-55 781
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	227 777	-889 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 592 641	718 935
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 033 126	-664 789
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 033 126	-664 789
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-750 000	-800 000
Inbetalda insatser	0	5 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	4 350 000
Årets kassaflöde	-5 190 485	4 404 146
Likvida medel vid årets början *)	8 574 153	4 170 008
Likvida medel vid årets slut *)	3 383 669	8 574 153

*) 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	2,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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 54 162 735 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	7 009 544	6 742 200
Hyror	949 469	910 616
Övriga intäkter	122 541	105 254
Bruttoomsättning	8 081 554	7 758 070
Hysesbortfall	-12 631	-13 463
	8 068 923	7 744 607
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	636 987	802 052
Reparationer	518 365	591 640
El	343 908	484 239
Uppvärmning	841 634	801 543
Vatten	382 346	356 239
Sophämtning	265 238	232 695
Kabel-TV, internet	197 145	37 836
Övriga avgifter	112 006	103 709
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	208 185	199 316
Förvaltningsarvoden	242 192	256 145
Övriga driftskostnader	95 300	357 072
	3 843 305	4 222 486
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 334	16 334
Medlemsavgifter	37 000	36 400
	49 334	52 734

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	186 630	173 350
Revisorsarvode	7 000	5 000
Löner och andra ersättningar	0	4 000
Sociala kostnader	42 217	30 891
	235 847	213 241
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	66 750	16 500
	66 750	16 500
Totalt	302 597	229 741
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 767 186	1 747 547
Inventarier	0	0
Markanläggningar	58 838	58 838
	1 826 024	1 806 385

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	83 351 134	80 190 693
Årets investeringar	7 135 005	3 160 441
Årets försäljning/ utrangering	-1 600 115	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>88 886 024</u>	<u>83 351 134</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 085 855	-27 338 308
Årets avskrivningar	-1 767 186	-1 747 547
Årets försäljning/utrangering	1 080 678	0
Utgående avskrivningar	<u>-29 772 363</u>	<u>-29 085 855</u>
Utgående bokfört värde	59 113 661	54 265 279
Taxeringsvärde för Höken 5, Nötskrikan 10 och 11		
Byggnad - bostäder	101 223 000	101 223 000
Byggnad - lokaler	2 157 000	2 157 000
	<u>103 380 000</u>	<u>103 380 000</u>
Mark - bostäder	44 910 000	44 910 000
Mark - lokaler	1 977 000	1 977 000
	<u>46 887 000</u>	<u>46 887 000</u>
Taxeringsvärde totalt	150 267 000	150 267 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	588 371	588 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>588 371</u>	<u>588 371</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-176 514	-117 676
Årets avskrivningar	-58 838	-58 838
Utgående avskrivningar	<u>-235 352</u>	<u>-176 514</u>
Bokfört värde	353 019	411 857
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	101 880	2 597 532
Årets investering	7 033 126	-2 495 652
Omfört till byggnad	-7 135 005	-3 160 441
Utgående anskaffningsvärde	0	101 880
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	4 888
Skattekonto	70 887	69 313
Övriga fordringar	3 393	1 589
	<u>74 280</u>	<u>75 790</u>

Noter		2023-01-01	2022-01-01		
		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek Borås	426763	1,37%	2024-04-30	7 125 000	50 000
Stadshypotek Borås	430204	1,42%	2027-12-01	4 900 000	100 000
Stadshypotek Borås	437892	0,84%	2025-04-30	8 100 000	200 000
Stadshypotek Borås	439019	1,01%	2026-06-30	4 200 000	200 000
Stadshypotek Borås	450207	4,44%	2024-04-02	4 062 500	50 000
Stadshypotek Borås	450208	4,44%	2024-04-02	7 400 000	200 000
				35 787 500	800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 787 500
Kortfristig del av långfristig skuld				19 587 500	12 212 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 800 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				50 851 250	50 851 250
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				3 675	0
Arbetsgivaravgifter				1 251	0
Övriga kortfristiga skulder				17 125	17 125
				22 051	17 125
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				160 684	42 814
Övriga upplupna kostnader				293 593	243 913
Förutbetalda hyror och avgifter				810 683	830 936
				1 264 960	1 117 663

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anders Jansson

Anders Larsson

Ankie Bergdahl

Barbro Johansson

Staffan Johansson

Hans Eliasson

Kerstin Dagborn

Lena Hansson

Periklis Mountzias

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftGunnel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 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 Kråkan i Borås 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Kråkan I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:51:56



KERSTIN DAGBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:52:43



STAFFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:00:09



PERIKLIS MOUNTZIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 07:18:04



BARBRO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:23:39



ANKIE BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 20:31:11



HANS ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:46:16



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 16:42:37



LENA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:14:02



GUNNEL BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:42:06



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:03:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Kråkan I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNEL BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:40:47



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:03:22

