



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Kranen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kranen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2747 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Blocket 19      | 1979-01-26    | 1979                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 190                      |
| 78                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 322                    |
| 40                | p-platser                             | 0                        |
| 32                | garageplatser                         | 495                      |
| Totalt 152 objekt |                                       | 6 007                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 35 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn              | Roll       | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|
| Kjell Andersson   | Ledamot    |            |
| Annette Lax       | Ordförande |            |
| Eivor Forslund    | Ledamot    |            |
| Martin Eriksson   | Ledamot    |            |
| Margareta Jansson | Ledamot    |            |
| Ellen Billfors    | Ledamot    |            |
| Camilla Olofsson  | Suppleant  |            |
| Emil Kjeller      | Ledamot    | 2023-07-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Eivor Forslund och fyllnadsval efter Emil Kjeller.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eivor Forslund, Kjell Andersson, Annette Lax och Camilla Olofsson.

Revisorer har varit: Pernilla Gidlund med Felicia Olausson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ejvor Söderqvist (sammankallande) samt Käta Edin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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 2023-09-18, varvid planen uppdateras.

Föreningen har gjort följande större åtgärder:

| Årtal | Ändamål                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007  | Värmeväxlare fjärrvärme, tryckstyrda pumpar, energisparåtgärd                                                     |
| 2008  | Hissar renoverades, nödbelysning trapphus Yttre underhåll - asfalt, kantsten, planteringar, belysning och trappor |
| 2009  | Målning trapphus                                                                                                  |
| 2010  | Takfläktar med tryckstyrning, energisparåtgärd                                                                    |
| 2011  | Balkongrenovering                                                                                                 |
| 2012  | Räddningsväg och asfaltering                                                                                      |
| 2014  | Nytt yttertak, tätskikt och plåtinklädnad                                                                         |
| 2015  | Ny parkering, trappa samt målning allmänna utrymmen i källare                                                     |
| 2016  | Belysningsarmaturer utomhus, undertak entréplan, byte torktumlare                                                 |
| 2018  | Renovering föreningslokal och tvättstugor, belysningsarmaturer entréplan                                          |
| 2019  | Ombyggnad uteplatser, staket, byte dörrar entréer, sop- och cykelrum                                              |
| 2022  | Byte av dörrar till lägenheter samt allmänna utrymmen i källare                                                   |
| 2023  | Nytt styr- och övervakningssystem för värme och ventilation. Byte belysning i trapphus.                           |

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

| Årtal     | Ändamål                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | Dränering av källare (påbörjat dec 23), stödmur, ny lekplats och staket vid förskolan |
| 2025-2028 | Garage, fönster, tvättmaskiner                                                        |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

*eller*

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 337   | 303   | 318   | 311   | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 886 | 2 107 | 2 167 | 2 227 | 2 323 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 126 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 3     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 195   | 205   | 192   | 190   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 855   | 818   | 810   | 798   | 786   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 853   | 862   | 874   | 890   | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 117 | 4 760 | 4 824 | 4 915 | 4 651 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 470 | 1 191 | 1 186 | 1 334 | 930   |
| Soliditet, %                           | 44    | 43    | 40    | 36    | 31    |

Notera att föreningen from och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

**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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 063 300                  | 0                                                                      | 0                         | 1 063 300                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 510 386                  | 0                                                                      | 112 000                   | 3 622 386                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 573 686</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>112 000</b>            | <b>4 685 686</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 415 968                  | 1 190 557                                                              | -112 000                  | 5 494 525                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 190 557                  | -1 190 557                                                             | 1 470 371                 | 1 470 371                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 606 525</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 358 371</b>          | <b>6 964 896</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 180 211</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 470 371</b>          | <b>11 650 582</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 000 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 | 5 606 525        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 470 371        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -237 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 125 000          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 964 896</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 964 896</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 4 838 232                | 4 760 307                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 278 822                  | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>5 117 054</b>         | <b>4 760 307</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 512 299               | -2 543 846               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -125 000                 | -79 639                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -309 604                 | -297 746                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -117 720                 | -137 189                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -426 356                 | -402 203                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-3 490 979</b>        | <b>-3 460 623</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>1 626 075</b>         | <b>1 299 685</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 232 655                  | 59 967                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -388 359                 | -169 095                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-155 704</b>          | <b>-109 128</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>1 470 371</b>         | <b>1 190 557</b>         |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 14 157 267        | 14 433 623        |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 10 | 1 271 629         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>15 428 896</b> | <b>14 433 623</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 0                 | 3 000 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>0</b>          | <b>3 000 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>15 428 896</b> | <b>17 433 623</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 17 109            | 230               |
| Kundfordringar                                 |        | 1 175             | 0                 |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 020 330         | 918 651           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 10 900            | 24 261            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 543 433           | 353 259           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 592 947</b>  | <b>1 296 401</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 14 | 6 000 000         | 2 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>6 000 000</b>  | <b>2 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Bank                                           | Not 15 | 3 198 629         | 2 844 163         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 198 629</b>  | <b>2 844 163</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>10 791 576</b> | <b>6 140 564</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>26 220 471</b> | <b>23 574 187</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 1 063 300         | 1 063 300         |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 622 386         | 3 510 386         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 685 686</b>  | <b>4 573 686</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 5 494 525         | 4 415 968         |
| Årets resultat                               | 1 470 371         | 1 190 557         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>6 964 896</b>  | <b>5 606 525</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>11 650 582</b> | <b>10 180 211</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 9 713 340  | 7 778 437         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>9 713 340</b>  | <b>7 778 437</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 603 032         | 3 854 967         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 884 500    | 786 430           |
| Leverantörsskulder                           | 334 508           | 299 119           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 30 825     | 18 129            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 73 241     | 73 620            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 1 930 443  | 583 274           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>4 856 550</b>  | <b>5 615 539</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>14 569 890</b> | <b>13 393 976</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>26 220 471</b> | <b>23 574 187</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 1 626 075                | 1 299 685                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 426 356                  | 402 203                  |
|                                                                                   | <u>2 052 431</u>         | <u>1 701 888</u>         |
| Erhållen ränta                                                                    | 147 670                  | 59 967                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -376 971                 | -169 095                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 823 129</u>         | <u>1 592 760</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -109 881                 | 69 970                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 1 481 558                | 347 465                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u><b>3 194 806</b></u>  | <u><b>2 010 195</b></u>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -1 421 629               | -1 339 744               |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 3 000 000                | -3 000 000               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>1 578 371</b></u>  | <u><b>-4 339 744</b></u> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -317 032                 | -327 032                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-317 032</b></u>   | <u><b>-327 032</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>4 456 145</b>         | <b>-2 656 580</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 5 762 814                | 8 419 394                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>10 218 959</u>        | <u>5 762 813</u>         |
|                                                                                   | <b>4 456 145</b>         | <b>-2 656 580</b>        |

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  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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 | 13 096 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.

|                                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                               |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder*                                      | 4 419 672                | 4 354 478                |
| Hysesintäkt lokaler                                        | 177 216                  | 177 216                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                          | 247 600                  | 225 069                  |
| Konsumtionsavgift el                                       | 130 238                  | 132 713                  |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 1 500                    | 1 500                    |
| Avsatt till inre fond                                      | -179 999                 | -179 999                 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                                | 8 445                    | 5 973                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                    | 14 400                   | 9 656                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                   | 19 160                   | 33 701                   |
|                                                            | <b>4 838 232</b>         | <b>4 760 307</b>         |
| * I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/bredband        |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                        |                          |                          |
| Drakstadens parkering, markarrende (75493 kr tillhör 2022) | 153 822                  | 0                        |
| Drakstadens förskola (lekpark)                             | 125 000                  | 0                        |
|                                                            | <b>278 822</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                               |                          |                          |
| Reparationer                                               | -148 734                 | -225 221                 |
| El                                                         | -316 971                 | -280 852                 |
| Uppvärmning                                                | -513 904                 | -510 637                 |
| Vatten                                                     | -341 022                 | -338 972                 |
| Renhållning                                                | -133 093                 | -143 608                 |
| TV, bredband, iptelefoni                                   | -229 155                 | -224 710                 |
| Obligatoriska besiktningar                                 | 0                        | -14 018                  |
| Serviceavtal                                               | -24 119                  | -14 766                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning                           | -4 389                   | -3 413                   |
| Förvaltningskostnader                                      | -505 778                 | -490 428                 |
| Försäkringar                                               | -126 042                 | -110 781                 |
| Fastighetsskatt                                            | -143 412                 | -137 952                 |
| Övriga driftskostnader                                     | -25 681                  | -48 488                  |
|                                                            | <b>-2 512 299</b>        | <b>-2 543 846</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                         |                          |                          |
| Underhåll bostäder, del av byte säkerhetsdörrar            | 0                        | -79 639                  |
| Underhåll installationer                                   | -125 000                 | 0                        |
|                                                            | <b>-125 000</b>          | <b>-79 639</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                      |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                                     | -13 000                  | -15 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                               | -243 915                 | -226 339                 |
| Kostnader överlåtelse och panter                           | -13 913                  | -9 623                   |
| Föreningsverksamhet                                        | -2 753                   | -3 301                   |
| Kontorsutrustning och -material                            | -421                     | 0                        |
| Konsulter                                                  | -4 165                   | -11 506                  |
| Förbrukningsinventarier                                    | 0                        | -578                     |
| Medlemsavgifter HSB                                        | -31 400                  | -31 400                  |
| Kundförluster m m                                          | -38                      | 0                        |
|                                                            | <b>-309 604</b>          | <b>-297 746</b>          |

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -70 905                  | -84 635                  |
| Övriga arvoden                             | -20 000                  | -23 000                  |
| Revisionsarvode                            | -5 000                   | -5 000                   |
| Sociala avgifter                           | -21 815                  | -24 554                  |
|                                            | <b>-117 720</b>          | <b>-137 189</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -426 356                 | -402 203                 |
|                                            | <b>-426 356</b>          | <b>-402 203</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                 | 21 130 996        | 19 791 252        |
| Årets investering byggnader - byte säkerhetsdörrar   | 0                 | 1 339 744         |
| Årets investering byggnader - ventilationsoptimering | 150 000           | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                      | 668 000           | 668 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>21 948 996</b> | <b>21 798 996</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -7 365 373        | -6 963 170        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -426 356          | -402 203          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-7 791 729</b> | <b>-7 365 373</b> |

**Utgående redovisat värde**

14 157 267 14 433 623

Redovisade värden byggnader

13 489 267 13 765 623

Redovisade värden mark

668 000 668 000

**Fastighetsbeteckning: BLOCKET 19**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1979    | 34 000 000        | 8 400 000        | 42 400 000        | 42 400 000        |
| Lokaler           |         | 1 216 000         | 731 000          | 1 947 000         | 1 947 000         |
|                   |         | <b>35 216 000</b> | <b>9 131 000</b> | <b>44 347 000</b> | <b>44 347 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 17 100 700        | 17 100 700        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>17 100 700</b> | <b>17 100 700</b> |

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                        |                  |          |
|----------------------------------------|------------------|----------|
| Årets Investering, drängering          | 1 271 629        | 0        |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <b>1 271 629</b> | <b>0</b> |

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|      |       |            |          |                  |
|------|-------|------------|----------|------------------|
| SBAB | 2,74% | 2023-11-11 | 0        | 3 000 000        |
|      |       |            | <b>0</b> | <b>3 000 000</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 10 900        | 24 261        |
|             | <b>10 900</b> | <b>24 261</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 147 478        | 126 042        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 57 898         | 57 270         |
| Förutbetalad HSB                                    | 61 850         | 60 725         |
| Förutbetalad fastighetsskötsel                      | 92 421         | 88 750         |
| Upplupna ränteintäkter                              | 105 008        | 20 023         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 78 778         | 449            |
|                                                     | <b>543 433</b> | <b>353 259</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|      | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|------|-----------|------------|------------------|------------------|
| SBAB | 2,95%     | 2024-11-11 | 3 000 000        |                  |
| SBAB | 4,20%     | 2024-06-24 | 3 000 000        |                  |
| SBAB |           |            | 0                | 2 000 000        |
|      |           |            | <b>6 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**Not 15 BANK**

|      |                  |                  |
|------|------------------|------------------|
| SBAB | 3 198 629        | 2 844 163        |
|      | <b>3 198 629</b> | <b>2 844 163</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 0,93%     | 2024-04-30 | 1 364 000         | 88 000               |
| Stadshypotek | 1,30%     | 2026-10-30 | 261 963           | 32 748               |
| Stadshypotek | 4,22%     | 2026-12-30 | 6 152 474         | 166 284              |
| Swedbank     | 3,91%     | 2028-05-24 | 3 537 935         | 40 000               |
|              |           |            | <b>11 316 372</b> | <b>327 032</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 713 340**

Nästa års amortering av långfristig skuld 239 032

Lån som ska konverteras inom ett år 1 364 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 603 032**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 308 128

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 681 212

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

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 786 430        | 709 818        |
| Avsättning     | 179 999        | 179 999        |
| Uttag          | -81 929        | -103 387       |
|                | <b>884 500</b> | <b>786 430</b> |

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 23 589        | 18 129        |
| Slutskatteskuld föregående år | 7 236         | 0             |
|                               | <b>30 825</b> | <b>18 129</b> |

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 6 937         | 13 726        |
| Personalens källskatt       | 30 160        | 35 340        |
| Arbetsgivaravgifter         | 21 815        | 24 554        |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 329        | 0             |
|                             | <b>73 241</b> | <b>73 620</b> |

2023-12-31

2022-12-31

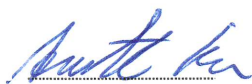
**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                  |                |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 148 712          | 124 802        |
| Upplupna räntekostnader                             | 13 152           | 1 764          |
| Upplupen revision                                   | 15 000           | 14 500         |
| Upplupen fastighetsförvaltning                      | 1 322 979        | 24 126         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 430 601          | 413 426        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0                | 4 656          |
|                                                     | <b>1 930 443</b> | <b>583 274</b> |

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

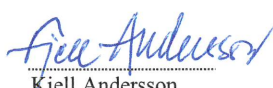
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

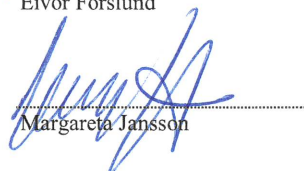
Sundsvall den 9 / 4 2024

  
Annette Lax

  
Eivor Forslund

  
Ellen Billfors

  
Kjell Andersson

  
Margareta Jansson

  
Martin Eriksson

Vår revisionsberättelse har angivits den 2024 - 04 - 11

  
Revisor vald av föreningsstämman  
Pernilla Gidlund

  
**Anna Maria Christiansson**  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 stadgama, 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kranen i Sundsvall, org.nr. 789200-2747

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kranen i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 Brf Kranen i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

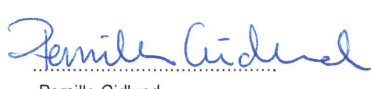
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Sundsvall den 11 / 4 2024



Anna Maria Christansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pernilla Gidlund  
Av föreningen vald revisor