



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Krabban i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved

Org. nr. 728500–0480

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Gislaved.

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9	st	1	rok	325,0	m ²
		35	st	2	rok	2 115,0	m ²
		47	st	3	rok	3 391,0	m ²
		5	st	4	rok	480,0	m ²
		96	st			6 311,0	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			61,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	5	st			59,0	m ²
Garage	Hysesrätt	34	st			522,0	m ²
P-platser	Hysesrätt	64	st				
		104	st			642,5	m ²
Totalt		200	st			6 953,5	m ²



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

- Stambyte (2014-2015)
- Ventilation (2015)
- Fönsterbyte (2019)
- Nytt passagesystem och bokning tvättstugor (2019)
- Omläggning av tak på hus D (2020)
- Renovering av föreningslokal och bastu (2020)
- Renovering av 3st tvättstugor (2021)
- Byte av takfläktar (2022)
- Byte av källardörrar (2022)
- Färdigställt balkongrenovering samt inglasning av balkonger (2023)
- Färdigställt byte av källardörrar (2023)
- OVK (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bygg ett nytt miljöhus
- Målat balkongtak
- Åtgärdat läckage på balkonger på tredje våningen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i september 2024. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Färdigställa läckande balkonger som inte hanns med under 2024

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 7%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 5% fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för kabel-TV, IMD el samt varmvatten, och balkongavgift.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning, och Nya Crenova i Värnamo AB (ska sägas upp och bytas under 2025)
- Kabel-tv, Telia
- Securitas, vaktbolag (ska sägas upp)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 25 (*föregående års antal* 25) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-03-12 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket under 2025.

Föreningen hade vid årets slut 114 (115) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Cecilia Larsson	ordförande
Maria Lorentsson	vice ordförande
David Bjurestrand	sekreterare
Benjamin Pracic	ledamot
Edis Vuckic	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Cecilia Larsson, ledamöterna Benjamin Pracic och Edis Vuckic.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Cecilia Larsson, David Bjurestrand, Agneta Rothén och Edis Vuckic, två i förening.

Vicevärd har varit Agneta Rothén.

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

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Cecilia Larsson.

Valberedning har varit Thomas Andersson sammankallande samt Per Lorentsson.

Aktiviteter

Styrelsen har genomgått digitala kurser hos HSB Göta för styrelse och vicevärd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 063	6 745	6 050	5 904	5 715
Res. efter finansiella poster, tkr	610	232	-656	634	340
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	1 094	951	840	828	811
Skuldsättning kr/kvm	5 474	6 131	5 468		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 973	6 131	5 468		
Sparande per kvm	292	306	189		
Räntekänslighet, %	5,5	6,4	6,2		
Energikostnad per kvm	221	226	262		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	89	83		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där avgift för kabel-TV, IMD el samt varmvatten, och balkongavgift har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 200		2 559 415	8 102 450	232 086
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			-25 770	257 856	-232 086
				8 360 306	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			307 000	-307 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-154 188	154 188	
Årets resultat					609 949
Belopp vid årets slut	777 200		2 686 457	8 207 494	609 949

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 360 306
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-307 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	154 188
Årets resultat	609 949
Till stämmans förfogande	8 817 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 817 443
---------------------	-----------

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 063 113	6 744 936
Summa rörelsens intäkter		7 063 113	6 744 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 253 238	-3 109 764
Periodiskt underhåll	Not 3	-154 188	-525 855
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 850	-47 850
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-283 859	-360 204
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 264 077	-1 237 433
Övriga rörelsekostnader		0	-25 770
Summa rörelsens kostnader		-5 005 212	-5 306 876
Rörelseresultat		2 057 902	1 438 060
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 840	31 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 497 792	-1 236 988
Summa finansiella poster		-1 447 952	-1 205 974
Årets resultat		609 949	232 086

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	48 953 831	49 380 464
Mark			194 843	194 843
			<u>49 148 674</u>	<u>49 575 307</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>49 149 174</u>	<u>49 575 807</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			112 202	46 107
Avräkningskonto HSB Göta			2 538 929	2 452 967
Övriga fordringar		Not 9	7 714	50 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	326 844	260 065
			<u>2 985 689</u>	<u>2 809 840</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	336 002	273 955
			<u>336 002</u>	<u>273 955</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>3 321 691</u>	<u>3 083 795</u>
Summa tillgångar			52 470 865	52 659 602

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	777 200	777 200
Fond för yttre underhåll	2 686 457	2 559 415
	<u>3 463 657</u>	<u>3 336 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 207 493	8 102 450
Årets resultat	609 949	232 086
	<u>8 817 442</u>	<u>8 334 535</u>
Summa eget kapital	<u>12 281 099</u>	<u>11 671 150</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 13 671 820	20 067 055
	<u>13 671 820</u>	<u>20 067 055</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 389 374	18 628 195
Leverantörsskulder	395 049	565 460
Skatteskulder	2 055	2 055
Fond för inre underhåll	944 308	926 469
Övriga skulder	Not 13 33 751	83 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 753 409	715 549
	<u>26 517 946</u>	<u>20 921 397</u>
Summa skulder	<u>40 189 766</u>	<u>40 988 452</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>52 470 865</u>	<u>52 659 602</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	609 949	232 086
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utträngning)	0	25 770
Avskrivningar	1 264 077	1 237 434
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 874 026	1 495 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 887	-89 010
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-164 630	-521 846
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 619 509	884 433
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-837 444	-7 050 931
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-837 444	-7 050 931
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-634 056	4 188 054
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-634 056	4 188 054
Årets kassaflöde	148 009	-1 978 444
Likvida medel vid årets början *)	2 726 922	4 705 366
Likvida medel vid årets slut *)	2 874 931	2 726 922

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

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	2,2

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

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 1 630 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 312 089 kr (312 089 kr).

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

6 001 380

5 608 728

Hyror

463 078

461 084

Elintäkter

359 841

300 641

Vattenintäkter

97 624

93 222

Kabel-TV

252 288

252 288

Övriga intäkter

62 101

201 134

Bruttoomsättning

7 236 312

6 917 097

Hysesbortfall

-18 193

-17 155

Avsatt till inre fond

-155 006

-155 006

7 063 113

6 744 936

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård

639 119

593 658

Reparationer

102 194

109 205

El

358 634

361 360

Uppvärmning

994 090

893 097

Vatten

186 190

169 713

Sophämtning

174 700

202 185

Kabel-TV, internet

253 788

254 089

Övriga avgifter

67 093

61 303

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

141 700

141 700

Förvaltningsarvoden

195 069

189 687

Övriga driftskostnader

140 661

133 768

3 253 238

3 109 764

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

154 188

525 855

154 188

525 855

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

15 250

13 250

Medlemsavgifter

34 600

34 600

49 850

47 850

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	92 228	106 446
Vicevärdsarvode	99 960	99 960
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	0	9 875
Sociala kostnader	43 671	49 673
	<u>237 359</u>	<u>267 454</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	46 500	92 750
	<u>46 500</u>	<u>92 750</u>
Totalt	<u>283 859</u>	<u>360 204</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 264 077	1 237 433
	<u>1 264 077</u>	<u>1 237 433</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 883 968	42 382 172
Årets investeringar	837 444	16 809 506
Årets försäljning/ utrangering	0	-1 307 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 721 412	57 883 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 503 504	-8 548 011
Årets avskrivningar	-1 264 077	-1 237 433
Årets försäljning/utrangering	0	1 281 940
Utgående avskrivningar	-9 767 581	-8 503 504
Utgående bokfört värde	48 953 831	49 380 464
Taxeringsvärde för Krabban 15		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	62 000	62 000
	35 062 000	35 062 000
Mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
Mark - lokaler	68 000	68 000
	11 868 000	11 868 000
Taxeringsvärde totalt	46 930 000	46 930 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	7 714	7 340
Övriga fordringar	0	43 361
	7 714	50 701
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 844	0
Förutbetalda kostnader	0	256 914
Upplupna intäkter	0	3 151
	326 844	260 065
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	336 002	273 955
	336 002	273 955

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90295945070	4,24%	2025-03-30	2 925 000	2 925 000
Länsförsäkringar Hyp	90295945127	1,59%	2028-06-30	3 300 000	80 000
Länsförsäkringar Hyp	90296068189	2,48%	2025-12-30	6 000 000	6 000 000
Länsförsäkringar Hyp	90296169813	4,24%	2025-04-01	6 000 000	6 000 000
Länsförsäkringar Hyp	90299450300	4,14%	2025-03-30	4 350 000	4 350 000
Länsförsäkringar Hyp	90620617799	2,43%	2026-09-30	1 169 628	67 808
Länsförsäkringar Hyp	90622856421	4,09%	2027-09-30	4 775 000	100 000
Länsförsäkringar Hyp	90622856448	4,48%	2029-09-30	4 775 000	100 000
Länsförsäkringar Hyp	90623260638	4,14%	2025-03-31	1 930 000	1 930 000
Länsförsäkringar Hyp	90623322714	3,64%	2025-03-31	2 836 566	2 836 566
				38 061 194	24 389 374

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 671 820

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 940 914

Kortfristig del av långfristig skuld

24 389 374

18 675 622

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 624 056 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

39 500 000

39 500 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 949	30 680
Arbetsgivaravgifter	1 003	28 192
Mervärdesskatt	29 674	21 755
Övriga kortfristiga skulder	125	3 042
	33 751	83 669

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 145	21 357
Övriga upplupna kostnader	173 714	145 988
Förutbetalda hyror och avgifter	558 550	548 204
	753 409	715 549

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Benjamin Pracic

Cecilia Larsson

David Bjurestrand

Edis Vuckic

Maria Lorentsson

Teresa Charczuk

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

Inge Johansson

Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inge Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 21:21:40



MARIA LORENTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 05:47:29



TERESA CHARCZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:39:26



DAVID BJURESTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 17:51:37



BENJAMIN PRACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:50:09



EDIS VUCKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:33:35



INGE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 10:49:38



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:12:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 10:45:48



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:12:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna 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.