



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kråkan i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås

Org nr 764500-2630

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 Borås.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1	st	1	Rok	36,4	
		33	st	2	rok	2 103,0	
		51	st	3	rok	3 897,0	
		11	st	4	rok	1 105,5	
		9	st	5	rok	1 000,0	
		105	st			8 141,9	m²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			380,0	m²
	Garage	42	st				
	P-platser	36	st				
		79	st			380,0	m²
Totalt		184	st			8 521,9	m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts: Byte av Fjärrvärmewäxlar. Byte av ventiler värmerör. OVK.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Lagning och målning av balkonger som är trasiga.

Aktiviteter

Allmän städdag under våren, där ett 35-tal medlemmar anslöt och hjälpte till med allmänt trädgårdsarbete med avslutande grillning.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 3%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 2% fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 34 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar (fg. år 138) 7 har avgått och 4 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Periklis Mountzias	ordförande
Lena Hansson	vice ordförande
Barbro Johansson	sekreterare
Christoffer Idh	ledamot
Ankie Bergdahl	ledamot
Kerstin Dagborn	ledamot
Staffan Johansson	ledamot
Daniel Norström	ledamot
Anders Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Kerstin Ahlin	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Periklis Mountzias, Kerstin Dagborn, Ankie Bergdahl och Barbro Johansson samt suppleanten Kerstin Ahlin.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Hansson, Periklis Mountzias, Kerstin Dagborn och Barbro Johansson, två i förening.

Förvaltare har varit Tobias Celen.

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

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

Valberedning har varit Bengt Larsson och Anders Jansson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 269	8 069	7 745	7 689	8 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	377	95	-142	975	705
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	887	861	828	816	816
Skuldsättning per kvm	4 114	4 199			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 306	4 395			
Sparande per kvm	357	320			
Räntekänslighet, %	4,9	5,1			
Energikostnad per kvm	194	184			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87	87			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 743 600	16 306 000	1 291 401	4 809 933	95 090
Res.disp enl. stämmobeslut -23				95 090	-95 090
				<u>4 905 023</u>	
Avsättn enl.plan yttre underhåll-24			781 000	-781 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-794 855	794 855	
Årets resultat					377 025
Belopp vid årets slut	5 743 600	16 306 000	1 277 546	4 918 878	375 048

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 905 023
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-781 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	794 855
Årets resultat	<u>377 025</u>
	5 295 903

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat vinst	<u>5 295 903</u>
	5 295 903

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 277 546 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 269 227	8 068 923
Summa rörelsens intäkter		8 269 227	8 068 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 045 003	-3 843 305
Periodiskt underhåll		-794 855	-808 512
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 025	-49 334
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-285 704	-302 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 870 311	-1 826 024
Övriga rörelsekostnader		0	-519 437
Summa rörelsens kostnader		-7 051 898	-7 349 209
Rörelseresultat		1 217 329	719 714
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 967	70 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 271	-694 804
Summa finansiella poster		-840 304	-624 625
Resultat efter finansiella poster		377 025	95 090
Årets resultat		377 025	95 090
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		377 025	95 090
Reservering till fond för yttre underhåll		-781 000	-1 016 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		794 855	808 512
Resultat efter fondförändring		390 880	-112 399

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	57 302 188	59 113 661
Mark			2 856 675	2 856 675
Markanläggningar		Not 7	294 181	353 019
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
			<u>60 453 044</u>	<u>62 323 355</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			60 453 544	62 323 855
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			5 046	15 431
Avräkningskonto HSB Göta			1 954 248	3 286 590
Övriga fordringar		Not 9	16 475	74 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			446 970	371 436
			<u>2 422 739</u>	<u>3 747 737</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	3 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			162 551	97 078
			<u>162 551</u>	<u>97 078</u>
Summa omsättningstillgångar			5 585 290	3 844 815
Summa tillgångar			66 038 835	66 168 670

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 743 600	5 743 600
Upplåtelseavgifter		16 306 000	16 306 000
Fond för yttre underhåll		1 277 546	1 291 401
		<u>23 327 146</u>	<u>23 341 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 918 878	4 809 933
Årets resultat		377 025	95 090
		<u>5 295 903</u>	<u>4 905 023</u>
Summa eget kapital		28 623 049	28 246 024
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 825 000	16 700 000
		<u>8 825 000</u>	<u>16 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	26 237 500	19 087 500
Leverantörsskulder		866 486	808 252
Skatteskulder		8 286	3 981
Fond för inre underhåll		35 903	35 903
Övriga skulder	Not 12	114 869	22 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 327 742	1 264 960
		<u>28 590 786</u>	<u>21 222 646</u>
Summa skulder		37 415 786	37 922 646
Summa eget kapital och skulder		66 038 835	66 168 670

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	377 025	95 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	519 437
Avskrivningar	1 870 311	1 826 024
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 247 336	2 440 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 345	-75 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 139	227 777
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 458 131	2 592 641
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-7 033 126
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-7 033 126
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-725 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-725 000	-750 000
Årets kassaflöde	1 733 131	-5 190 485
Likvida medel vid årets början *)	3 383 669	8 574 153
Likvida medel vid årets slut *)	5 116 799	3 383 669

*) 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 BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		2,0
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 162 735 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	7 219 656	7 009 544
	Hyror	988 175	949 469
	Övriga intäkter	103 994	122 541
	Bruttoomsättning	8 311 825	8 081 554
	Hysesbortfall	-42 598	-12 631
		8 269 227	8 068 923
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	600 666	636 987
	Reparationer	536 689	518 365
	El	328 452	343 908
	Uppvärmning	899 827	841 634
	Vatten	423 609	382 346
	Sophämtning	234 740	265 238
	Kabel-TV, internet	222 721	197 145
	Övriga avgifter	120 631	112 006
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 490	208 185
	Förvaltningsarvoden	340 939	242 192
	Övriga driftskostnader	124 237	95 300
		4 045 003	3 843 305
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	19 025	12 334
	Medlemsavgifter	37 000	37 000
		56 025	49 334

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	194 819	186 630
	Revisorsarvode	10 500	7 000
	Löner och andra ersättningar	6 000	0
	Sociala kostnader	48 010	42 217
		<u>259 329</u>	<u>235 847</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	26 375	66 750
		<u>26 375</u>	<u>66 750</u>
	Totalt	285 704	302 597
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 811 473	1 767 186
	Markanläggningar	58 838	58 838
		<u>1 870 311</u>	<u>1 826 024</u>

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31			
Not 6	Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2102				
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1983				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		88 886 024	83 351 134			
Årets investeringar		0	7 135 005			
Årets försäljning/ utrangering		0	-1 600 115			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		88 886 024	88 886 024			
Ingående ackumulerade avskrivningar		-29 772 363	-29 085 855			
Årets avskrivningar		-1 811 473	-1 767 186			
Årets försäljning/utrangering			1 080 678			
Utgående avskrivningar		-31 583 836	-29 772 363			
Utgående bokfört värde		57 302 188	59 113 661			
Taxeringsvärde för Höken 5, Nötskrikan 10 och 11.						
Byggnad - bostäder		101 223 000	101 223 000			
Byggnad - lokaler		2 157 000	2 157 000			
		103 380 000	103 380 000			
Mark - bostäder		44 910 000	44 910 000			
Mark - lokaler		1 977 000	1 977 000			
		46 887 000	46 887 000			
Taxeringsvärde totalt		150 267 000	150 267 000			
Not 7	Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde		588 371	588 371			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		588 371	588 371			
Ingående ackumulerade avskrivningar		-235 352	-176 514			
Årets avskrivningar		-58 838	-58 838			
Utgående avskrivningar		-294 190	-235 352			
Bokfört värde		294 181	353 019			
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500			
Not 9	Övriga fordringar					
Skattekonto		16 475	70 887			
Övriga fordringar		0	3 393			
		16 475	74 280			
Not 10	Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp		Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG		2024-12-04	2025-06-04	6 mån	3,00%	3 000 000
						3 000 000



Noter				2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31		
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
	Stadshypotek Borås	430204	1,42%	2027-12-01	4 875 000	0	
	Stadshypotek Borås	437892	0,84%	2025-04-30	8 000 000	150 000	
	Stadshypotek Borås	439019	1,01%	2026-06-30	4 150 000	200 000	
	Stadshypotek Borås	450207	3,84%	2025-01-02	3 837 500	137 500	
	Stadshypotek Borås4	454934	3,81%	2025-0102	7 100 000		
	Stadshypotek Borås	450208	3,85%	2025-01-02	7 100 000	250 000	
					35 062 500	737 500	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 825 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 375 000	
	Kortfristig del av långfristig skuld					26 237 500	19 087 500
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 737 500kr.						
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					50 851 250	50 851 250
Not 12	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					63 393	3 675
	Arbetsgivaravgifter					45 317	1 251
	Mervärdesskatt					702	0
	Övriga kortfristiga skulder					5 457	17 125
						114 869	22 051
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					165 028	160 684
	Övriga upplupna kostnader					355 698	293 593
	Förutbetalda hyror och avgifter					807 016	810 683
						1 327 742	1 264 960

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anders Larsson	Ankie Bergdahl	Barbro Johansson
Christofer Idh	Daniel Norström	Staffan Johansson
Kerstin Dagborn	Lena Hansson	Periklis Mountzias

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

Walid Dost Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås för räkenskapsåret 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås för räkenskapsåret 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Walid Dost
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PERIKLIS MOUNTZIAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:26:29



KERSTIN DAGBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:01:23



STAFFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:42:57



CHRISTOFER IDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:52:06



BARBRO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:06:35



ANKIE BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:22:32



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:41:58



LENA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:33:06



DANIEL NORSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:12:13



WALID DOST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:01:01



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:27:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

WALID DOST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:34:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:27:59



HSB – där möjligheterna bor