



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Kråkan

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kråkan i Borås

Org nr 764500-2630

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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		
		32 st	2 rok	2 041,0		
		51 st	3 rok	3 897,0		
		10 st	4 rok	1 009,5		
		9 st	5 rok	1 000,0		
		103 st		7 983,9	m ²	
Lokaler	Hyresrätt	3 st		545,0	m ²	
		Garage	Hyresrätt	42 st		
		P-platser	Hyresrätt	36 st		
		81 st		545,0	m ²	
Totalt		184 st		8 528,9	m ²	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det stora och omfattande projekt som vi tidigare informerat om och tagit beslut om är ju ombyggnader av två lokaler Torstenssonsgatan 53 (fd. frisören) och Tegnérsgatan 18 (fd. sjukgymnast) som tidigare hyrt lokalerna. Dessa lokaler är nu ombyggda till två bostadsrätter. Vilket kommer att säljas våren 2022.

Vi har haft en omfattande genomgång av den sk. OVK:n. Detta är en obligatorisk genomgång av våra ventilationssystem och har pågått 2020-2021 och resulterat i att vi har bytt fläkt-aggregaten på taken Tegnérsgatan 14 och Tegnérsgatan 16.

Alla fastigheter på Berzeliigatan är ommålade. Både fasad och socklar.

Laddstationerna som sattes i bruk 2020 har börjat tas i bruk. Fler av våra boende köper elbilar.

3 st nya Planteringslådor av cortenaplåt utplacerade på Hökens innergård. Försedda med jord och näring och ätbara växter. Dessutom tillverkades små anvisningsskyltar av en av de boende. Där fanns mycket ätbart, som plockades efter hand av flertalet boende.

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

Aktiviteter.

På grund av pandemin har vi inte kunnat hålla medlemsmöten fysiskt. Detta är givetvis väldigt tråkigt för alla och vi hoppas att 2022 skall bli annorlunda. Men under året har vi träffats på Boulebanan på Nötskrikan som iordningställdes 2020 av några av våra medlemmar. Flera tisdagar och torsdagar har det varit aktivitet på boulebanan.

Det har varit två jobbiga år med tanke på pandemin. Styrelsen har trots detta både haft digitala möten och träffats fysiskt. Och försökt att hålla kontakten och tillgodose er medlemmar den information ni behöver. Nu ser vi fram emot ett nytt 2022 utan pandemi

Kommentarer till budget.

Vi har god ekonomi i vår förening, och har **inte** höjt avgifterna 2021. Spolning av avloppsrören. Våra avloppsrör är relativt gamla (husen byggdes 1982 och 1983) och rören har dessutom väldigt liten lutning vilket medför problem med flödet, en bidragande orsak till de stopp vi haft i avloppsrören. Många stopp har drabbat oss under det senaste året, stopp som medfört åtgärder många gånger på helger och som förorsakat relativt stora kostnader för föreningen. Renovering av trapphusen. Byte av lägenhetsdörrar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter upprättade av budget för 2022 beslutar styrelsen att inte förändra årsavgifterna för närvarande. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 337 500 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 800 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 47 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen lånen på olika bindningstider

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. På stämman deltog 51 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar (fg. år 134) 14 har avgått och 15 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 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

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

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Hansson, Anders Jansson, Kerstin Dagborn och Adrian Moldoveanu, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Högberg.

Revisor har varit Gunnel Bengtsson med Per-Inge Andersson som suppleant, valda 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 Ulla Elgmark och Per-Inge Andersson.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 689	8 040	7 759	7 722	7 656
Res. Efter finansiella poster, tkr	975	705	-271	820	1222
Soliditet, %	37%	36%	34%	34%	33%
Balansomslutning, tkr	63 277	61 799	62 253	64 248	63 105
Eget kapital, tkr	23 143	22 168	21 463	21 734	20 914
Taxeringsvärde, tkr	129 787	129 787	129 787	98 935	98 935
- varav byggnad, tkr	79 658	79 658	79 658	68 110	68 110
Underhållsfond tkr	1 207	976	1 314	3 031	2 351
Årsavgiftsnivå för inkl. förbrukn avg. för bostäder, kr/m ²	816	816	816	816	816
Långfristiga Bankskuld kr/m ²	4 378	4 472	4 565	4 583	4 675
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	29%	29%	30%	40%	41%
Räntekostnader kr/m ²	54	59	62	58	62

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 635 700	11 263 900	976 101	3 587 541	705 149
Res.disp enl. stämmobeslut -20				-705 149	-705 149
				<u>4 292 689</u>	
Avsättn enl.plan yttre underhåll-21			917 000	-917 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -21			-686 353	686 353	
Årets resultat					974 615
Belopp vid årets slut	5 635 700	11 263 900	1 206 749	4 062 042	974 615

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 062 042
Årets resultat	<u>974 615</u>
	5 036 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll pga utranteringskostnad	-76 477
Balanserat vinst	<u>5 113 134</u>
	5 036 657

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 130 272 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 688 861	8 039 948
Summa rörelsens intäkter		7 688 861	8 039 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 477 839	-3 461 077
Periodiskt underhåll		-686 353	-1 337 527
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 887	-48 078
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 674	-220 953
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 755 879	-1 764 123
Övriga rörelsekostnader		-76 477	0
Summa rörelsens kostnader		-6 257 109	-6 831 758
Rörelseresultat		1 431 753	1 208 190
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 186	-503 108
Summa finansiella poster		-457 138	-503 042
Årets resultat		974 615	705 149
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		974 615	705 149
Reservering till fond för yttre underhåll		-917 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		686 353	1 337 527
Resultat efter fondförändring		743 967	1 042 675

Balansräkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	52 852 385	54 266 488
Mark		2 856 675	2 856 675
Markanläggningar	Not 7	470 695	529 533
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	2 597 532	220 218
		<u>58 777 287</u>	<u>57 872 914</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		58 777 787	57 873 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 190	1 633
Avräkningskonto HSB Göta		25	25
Övriga fordringar	Not 10	52 245	55 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 244	148 656
		<u>329 704</u>	<u>206 310</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 169 983	3 718 979
		<u>4 169 983</u>	<u>3 718 979</u>
Summa omsättningstillgångar		4 499 687	3 925 289
Summa tillgångar		63 277 473	61 798 703

Balansräkning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 635 700	5 635 700
Upplåtelseavgifter	11 263 900	11 263 900
Fond för yttre underhåll	1 206 749	976 101
	18 106 349	17 875 701
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 062 042	3 587 541
Årets resultat	974 615	705 149
	5 036 657	4 292 689
Summa eget kapital	23 143 006	22 168 391
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 28 987 500	24 237 500
	28 987 500	24 237 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 350 000	13 900 000
Leverantörsskulder	1 685 184	723 335
Fond för inre underhåll	38 333	38 333
Övriga skulder	Not 12 25 697	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 047 755	731 094
	11 146 968	15 392 812
Summa skulder	40 134 468	39 630 312
Summa eget kapital och skulder	63 277 474	61 798 703

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	2,1	
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 1 459 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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	6 675 108	6 675 108
Hyror	894 219	949 094
Övriga intäkter	151 809	458 889
Bruttoomsättning	<u>7 721 136</u>	<u>8 083 091</u>
Hysesbortfall	-32 275	-43 143
	7 688 861	8 039 948
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	509 676	567 990
Reparationer	378 264	516 039
El	311 925	200 899
Uppvärmning	838 866	762 664
Vatten	354 598	331 519
Sophämtning	221 731	215 838
Kabel-TV, internet	37 488	37 404
Övriga avgifter	92 921	90 478
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	199 606	196 486
Förvaltningsarvoden	250 393	249 571
Övriga driftskostnader	282 370	292 190
	3 477 839	3 461 077
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 487	11 678
Medlemsavgifter	36 400	36 400
	47 887	48 078

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	155 750	155 750
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	0	33 794
	Sociala kostnader	28 424	26 409
		<u>189 174</u>	<u>220 953</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	23 500	0
		<u>23 500</u>	<u>0</u>
	Totalt	212 674	220 953
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 697 041	1 705 285
	Markanläggningar	58 838	58 838
		<u>1 755 879</u>	<u>1 764 123</u>

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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	79 980 123	79 980 123
Årets investeringar	359 415	0
Årets försäljning/ utrangering	-148 845	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 190 693	79 980 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 713 635	-24 008 350
Årets avskrivningar	-1 697 041	-1 705 285
Årets försäljning/utrangering	72 368	0
Utgående avskrivningar	-27 338 308	-25 713 635
Utgående bokfört värde	52 852 385	54 266 488
Taxeringsvärde för Höken 5, Nötskrikan 10 och 11		
Byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Byggnad - lokaler	2 658 000	2 658 000
	79 658 000	79 658 000
Mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	2 129 000	2 129 000
	50 129 000	50 129 000
Taxeringsvärde totalt	129 787 000	129 787 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	588 371	0
Årets investeringar	0	588 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	588 371	588 371
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 838	0
Årets avskrivningar	-58 838	-58 838
Utgående avskrivningar	-117 676	-58 838
Bokfört värde	470 695	529 533
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	220 218	0
Årets investering	2 736 729	220 218
Omfört till byggnad	-359 415	0
Utgående anskaffningsvärde	2 597 532	220 218
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	4 598	7 718
Skattekonto	46 078	46 078
Övriga fordringar	1 569	2 200
	52 245	55 996

Noter		2021-01-01	2020-01-01		
		2021-12-31	2020-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek Borås	422799	1,52%	2022-09-30	7 750 000	200 000
Stadshypotek Borås	426763	1,37%	2024-04-30	7 225 000	50 000
Stadshypotek Borås	430204	1,42%	2027-12-01	5 100 000	100 000
Stadshypotek Borås	433822	0,87%	2023-06-30	4 162 500	50 000
Stadshypotek Borås	437892	0,84%	2025-04-30	8 500 000	200 000
Stadshypotek Borås	439019	1,01%	2026-06-30	4 600 000	200 000
				37 337 500	800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 987 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 337 500
Kortfristig del av långfristig skuld				8 350 000	13 900 000
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				50 851 250	50 851 250
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				3 375	0
Arbetsgivaravgifter				1 149	0
Övriga kortfristiga skulder				21 173	50
				25 697	50
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				43 442	50 819
Övriga upplupna kostnader				259 276	20 356
Förutbetalda hyror och avgifter				745 037	659 919
				1 047 755	731 094

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
--------------	----------------------------------	----------------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Adrian Moldoveanu

Anders Jansson

Anders Larsson

Ankie Bergdahl

Barbro Johansson

Staffan Johansson

Hans Eliasson

Kerstin Dagborn

Lena Hansson

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

Gunnel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kråkan i Borås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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 revisors sed 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 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. 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 Brf Kråkan i Borås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Bengtsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Hsb Brf Kråkan I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 07:24:04



ADRIAN MOLDOVEANU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 10:48:54



KERSTIN DAGBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 21:06:22



STAFFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 20:01:14



BARBRO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 22:37:12



ANKIE BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:19:20



HANS ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 20:04:07



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 06:53:33



LENA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 12:04:01



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 16:25:19



GUNNEL BENGTSOON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 13:05:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Hsb Brf Kråkan I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 16:25:50



GUNNEL BENGTSOON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 13:03:11

