



ÅRSREDOVISNING 2022

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
2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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
		11 st	4	rok	1 009,5
		9 st	5	rok	1 000,0
		105 st			7 983,9 m ²
Lokaler	Hysesrätt	3 st			545,0 m ²
Garage	Hysesrätt	42 st			
P-platser	Hysesrätt	36 st			
		81 st			545,0 m ²
Totalt		184 st			8 528,9 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad av två st lokaler till bostadsrätter. Alla avlopp är spolade. Byte av stuprännor på Torstensongatan. Värmekablar på rännorna Torstensongatan 49-51.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovering av trapphus. Byte plåttaken samt målning av balkonger på Nötskrikan

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

Aktiviteter.

Föreningen har sammanställt infopärm. Dessa har tillsammans med brandfiltar delats ut till samtliga medlemmar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 828 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter upprättade av budget för 2023 beslutar styrelsen att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 537 500 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 800 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 46 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 2022-05-31. På stämman deltog 27 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 139 medlemmar (fg. år 135) 14 har avgått och 18 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Anders Jansson, Kerstin Dagborn, Barbro Johansson och Ankie Bergdahl. Adrian Moldoveanu avgår pga flytt.

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 Tobias Celen.

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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 745	7 689	8 040	7 759	7 722
Res. Efter finansiella poster, tkr	-142	975	705	-271	820
Soliditet, %	42%	37%	36%	34%	34%
Balansomslutning, tkr	66 596	63 277	61 799	62 253	64 248
Eget kapital, tkr	28 151	23 143	22 168	21 463	21 734
Taxeringsvärde, tkr	150 267	129 787	129 787	129 787	98 935
- varav byggnad, tkr	103 380	79 658	79 658	79 658	68 110
Underhållsfond tkr	1 084	1 207	976	1 314	3 031
Årsavgiftsnivå för inkl. förbrukn avg. för bostäder, kr/m ²	828	816	816	816	816
Bankskuld kr/m ²	4 284	4 378	4 472	4 565	4 583
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	24%	29%	29%	30%	40%
Räntekostnader kr/m ²	54	54	59	62	58

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 635 700	11 263 900	1 206 749	4 062 042	974 615
Res.disp enl. stämmobeslut -21				974 615	-974 615
				<u>5 036 656</u>	
Upplåtelser under året	107 900	5 042 100			
Avsättn enl.plan yttre underhåll-22			989 000	-989 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -22			-1 111 835	1 111 835	
Årets resultat					-142 071
Belopp vid årets slut	5 743 600	16 306 000	1 083 913	5 159 492	-142 071

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 036 656
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-989 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 111 835
Årets resultat	<u>-142 071</u>
	<u>5 017 421</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat vinst	<u>5 017 421</u>
	5 017 421

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 083 913 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 744 607	7 688 861
Summa rörelsens intäkter		<u>7 744 607</u>	<u>7 688 861</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 222 486	-3 477 839
Periodiskt underhåll		-1 111 835	-686 353
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 734	-47 887
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-229 741	-212 674
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 806 385	-1 755 879
Övriga rörelsekostnader		0	-76 477
Summa rörelsens kostnader		<u>-7 423 181</u>	<u>-6 257 109</u>
Rörelseresultat		321 426	1 431 753
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 639	-457 186
Summa finansiella poster		<u>-463 497</u>	<u>-457 138</u>
Resultat efter finansiella poster		-142 071	974 615
Årets resultat		-142 071	974 615
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-142 071	974 615
Reservering till fond för yttre underhåll		-989 000	-917 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 111 835	686 353
Resultat efter fondförändring		-19 235	743 967

Balansräkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	54 265 279	52 852 385
Mark		2 856 675	2 856 675
Markanläggningar	Not 7	411 857	470 695
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	101 880	2 597 532
		<u>57 635 691</u>	<u>58 777 287</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		57 636 191	58 777 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 208	1 190
Avräkningskonto HSB Göta		1 917	25
Övriga fordringar	Not 10	75 790	52 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 463	276 244
		<u>387 377</u>	<u>329 704</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 572 236	4 169 983
		<u>8 572 236</u>	<u>4 169 983</u>
Summa omsättningstillgångar		8 959 614	4 499 687
Summa tillgångar		66 595 804	63 277 473

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 743 600	5 635 700
Upplåtelseavgifter	16 306 000	11 263 900
Fond för yttre underhåll	<u>1 083 913</u>	<u>1 206 749</u>
	23 133 513	18 106 349
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 159 492	4 062 042
Årets resultat	<u>-142 071</u>	<u>974 615</u>
	5 017 421	5 036 656
Summa eget kapital	28 150 934	23 143 005
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>24 325 000</u>	<u>28 987 500</u>
	24 325 000	28 987 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 12 212 500	8 350 000
Leverantörsskulder	736 679	1 685 184
Fond för inre underhåll	35 903	38 333
Övriga skulder	Not 12 17 125	25 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>1 117 663</u>	<u>1 047 755</u>
	14 119 870	11 146 968
Summa skulder	38 444 870	40 134 468
Summa eget kapital och skulder	66 595 804	63 277 473

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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 1 519 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	6 742 200	6 675 108
Hyror	910 616	894 219
Övriga intäkter	105 254	151 809
Bruttoomsättning	<u>7 758 070</u>	<u>7 721 136</u>
Hysesbortfall	-13 463	-32 275
	7 744 607	7 688 861
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	802 052	509 676
Reparationer	591 640	378 264
El	484 239	311 925
Uppvärmning	801 543	838 866
Vatten	356 239	354 598
Sophämtning	232 695	221 731
Kabel-TV, internet	37 836	37 488
Övriga avgifter	103 709	92 921
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	199 316	199 606
Förvaltningsarvoden	256 145	250 393
Övriga driftskostnader	357 072	282 370
	<u>4 222 486</u>	<u>3 477 839</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 334	11 487
Medlemsavgifter	36 400	36 400
	<u>52 734</u>	<u>47 887</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	173 350	155 750
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	4 000	0
Sociala kostnader	30 891	28 424
	<u>213 241</u>	<u>189 174</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	16 500	23 500
	<u>16 500</u>	<u>23 500</u>
Totalt	229 741	212 674
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 747 547	1 697 041
Markanläggningar	58 838	58 838
	<u>1 806 385</u>	<u>1 755 879</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	80 190 693	79 980 123
Årets investeringar	3 160 441	359 415
Årets försäljning/ utrangering	0	-148 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>83 351 134</u>	<u>80 190 693</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 338 308	-25 713 635
Årets avskrivningar	-1 747 547	-1 697 041
Årets försäljning/utrangering	0	72 368
Utgående avskrivningar	<u>-29 085 855</u>	<u>-27 338 308</u>
Utgående bokfört värde	54 265 279	52 852 385
Taxeringsvärde för Höken 5, Nötskrikan 10 och 11		
Byggnad - bostäder	101 223 000	77 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 157 000</u>	<u>2 658 000</u>
	103 380 000	79 658 000
Mark - bostäder	44 910 000	48 000 000
Mark - lokaler	<u>1 977 000</u>	<u>2 129 000</u>
	46 887 000	50 129 000
Taxeringsvärde totalt	150 267 000	129 787 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	<u>588 371</u>	<u>588 371</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	588 371	588 371
Ingående ackumulerade avskrivningar	-117 676	-58 838
Årets avskrivningar	<u>-58 838</u>	<u>-58 838</u>
Utgående avskrivningar	-176 514	-117 676
Bokfört värde	411 857	470 695
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 597 532	220 218
Årets investering	664 789	2 377 314
Omfört till byggnad	-3 160 441	-359 415
Utgående anskaffningsvärde	101 880	2 597 532
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	4 888	4 598
Skattekonto	69 313	46 078
Övriga fordringar	<u>1 589</u>	<u>1 569</u>
	75 790	52 245

Noter		2022-01-01	2021-01-01		
		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek Borås	426763	1,37%	2024-04-30	7 175 000	50 000
Stadshypotek Borås	430204	1,42%	2027-12-01	5 000 000	100 000
Stadshypotek Borås	433822	0,87%	2023-06-30	4 112 500	50 000
Stadshypotek Borås	446515	3,30%	2023-03-30	7 550 000	200 000
Stadshypotek Borås	437892	0,84%	2025-04-30	8 300 000	200 000
Stadshypotek Borås	439019	1,01%	2026-06-30	4 400 000	200 000
				36 537 500	800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 325 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 537 500
Kortfristig del av långfristig skuld				12 212 500	8 350 000
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				0	3 375
Arbetsgivaravgifter				0	1 149
Övriga kortfristiga skulder				17 125	21 173
				17 125	25 697
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				42 814	43 442
Övriga upplupna kostnader				243 913	259 276
Förutbetalda hyror och avgifter				830 936	745 037
				1 117 663	1 047 755

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------	----------------------------------	----------------------------------

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 underskriftGunnel Bengtsson
Av föreningen vald revisorMagnus 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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kråkan i Borås för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-05 kl. 18:17:29



ADRIAN MOLDOVEANU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 15:29:41



KERSTIN DAGBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 13:36:47



STAFFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:16:33



BARBRO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:23:36



ANKIE BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:21:48



HANS ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:22:05



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:15:56



LENA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:18:19



GUNNEL BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 18:42:56



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 20:11:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Kråkan I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNEL BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 10:53:47



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 20:11:43

