



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Granen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Granen i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granen 9	1960-05-07	1961

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	34
2	lokaler (hyresrätt)	87
9	garageplatser	150
12	p-platser	0
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 422
Totalt 59 objekt		2 693

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 6 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Hellichius	Ordförande
Esa Savolainen	Ledamot
Lena Linder	Ledamot
Robert Lindner	Ledamot
Ellinor Hydén Persson	Ledamot
Linus Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Hellichius.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorleif Mohlén, Gunnar Hellichius och Linus Andersson.

Revisorer har varit: Anette Hultman med Gun-Mari Hvass som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Göte Lundmark (sammankallande), Gun-Mari Hvass samt Linus Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med + 2% per 2024-01-01 är registrerad och beslutad av styrelsen. Styrelsens strategi är att anpassa årsavgiften efter det allmänna kostnadsläget för de tjänster som krävs för föreningen, det finns inga andra behov av att höja avgiften enligt gällande plan.

Föreningen har en investeringsplan och underhållsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan år 2020.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2023 har en stor renovering av alla balkonger genomförts samt ett byte av passersystem på samtliga entrédörrar.

Installation av 3 st laddstationer för personbilar under 2022

Uppfräschning av föreningens samlingslokal under 2022

Hissrenovering under 2021

Byte till Daloc säkerhetsdörrar under 2019

Renovering av tvättstuga under 2016

Byte till underhållsfria fönster under 2012

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

Under 2024 planeras en uppdatering av husets värmesystem.

Byte av tak om 5-10 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 varav 51 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54 varav 53 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	217	164	181	162	203
Skuldsättning, kr/kvm	217	163	178	25	77
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	238	179	195	27	84
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	130	138	135	113	111
Årsavgifter, kr/kvm	618	601	594	589	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	628	610	600	596	596
Nettoomsättning, tkr	1 691	1 642	1 616	1 606	1 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	49	-1 093	89	-419
Soliditet, %	75	77	74	93	89

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	181 389	0	0	181 389
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 280 351	0	0	1 280 351
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	830 524	0	154 515	985 039
S:a bundet eget kapital, kr	2 292 264	0	154 515	2 446 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-90 456	48 797	-154 515	-196 175
Årets resultat, kr	48 797	-48 797	352 421	352 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-41 659	0	197 906	156 246
S:a eget kapital, kr	2 250 605	0	352 421	2 603 025

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 485 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-41 660
Årets resultat, kr	352 421
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	156 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	156 246

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 690 598	1 641 871
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 690 598	1 641 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-827 749	-861 542
Underhåll enligt plan	Not 4	-145 485	-42 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 438	-216 864
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-126 040	-111 601
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-85 959	-351 288
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 327 672	-1 583 606
RÖRELSERESULTAT		362 926	58 265
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 811	825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 317	-10 293
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-10 506	-9 468
ÅRETS RESULTAT		352 421	48 797
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		352 421	48 797
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-510 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		145 485	42 312
Överföring till balanserat resultat		197 906	-418 891

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 785 944	1 565 377
Inventarier och installationer	Not 9	33 000	37 125
Summa materiella anläggningstillgångar		2 818 944	1 602 502
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 819 444	1 603 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 503	0
Avräkningskonto HSB		564 172	1 198 571
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	37 592	57 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 859	47 069
Summa kortfristiga fordringar		661 126	1 303 116
Summa omsättningstillgångar		661 126	1 303 116
SUMMA TILLGÅNGAR		3 480 570	2 906 118

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	181 389	181 389
Upplåtelseavgifter	1 280 351	1 280 351
Fond för yttre underhåll	985 039	830 524
Summa bundet eget kapital	2 446 779	2 292 264
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-196 175	-90 456
Årets resultat	352 421	48 797
Summa fritt eget kapital	156 246	-41 660
Summa eget kapital	2 603 025	2 250 604
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	585 000	440 000
Leverantörsskulder	79 558	10 119
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 541
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	206 456
Summa kortfristiga skulder	877 545	655 514
Summa skulder	877 545	655 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 480 570	2 906 118

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	362 926	58 265
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	85 959	351 288
	<u>448 885</u>	<u>409 553</u>
Erhållen ränta	1 811	825
Erlagd ränta	-12 317	-10 293
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>438 380</u>	<u>400 084</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 591	-26 149
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	77 031	-66 690
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>523 002</u>	<u>307 245</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 302 401	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-41 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 302 401</u>	<u>-41 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	145 000	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>145 000</u>	<u>-40 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-634 399	225 995
Likvida medel vid årets början	1 198 571	972 576
Likvida medel vid årets slut	<u>564 172</u>	<u>1 198 571</u>
	-634 399	225 995

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 25 - 80 år

Avskrivningstid på laddstolpar: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	138 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 428 192	1 386 624
Årsavgifter lokaler	38 056	36 948
Hysesintäkt lokaler	104 472	101 424
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 722	61 470
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 408	51 408
Övriga intäkter och ersättningar	4 748	3 997
	1 690 598	1 641 871
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 583	-45 934
El	-55 046	-77 359
Uppvärmning	-222 582	-229 036
Vatten	-71 257	-66 008
Renhållning	-34 111	-38 895
TV, bredband, iptelefoni	-68 871	-68 821
Serviceavtal	-4 517	-2 368
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 735	-3 618
Förvaltningskostnader	-232 008	-208 182
Försäkringar	-27 847	-24 299
Fastighetsskatt	-65 525	-63 075
Övriga driftskostnader	-24 668	-33 947
	-827 749	-861 542
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-145 485	-42 312
	-145 485	-42 312
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 800	-11 140
Övriga förvaltningskostnader	-95 593	-88 593
Kontorsutrustning och -material	-624	-936
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 949	-8 331
Konsulter	0	-64 653
Förbrukningsinventarier	0	-21 150
Medlemsavgifter HSB	-20 204	-19 407
Stämma och styrelse	-3 269	-2 654
	-142 438	-216 864
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-49 784	-41 180
Vicevärdarvode	-56 100	-52 800
Revisionsarvode	-1 115	-1 065
Sociala avgifter	-19 041	-16 556
	-126 040	-111 601
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-81 834	-347 163
Installationer och inventarier	-4 125	-4 125
	-85 959	-351 288

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 746 330	13 746 330
Årets försäljning, utrantering byggnad	-923 359	0
Årets investering byggnader	1 302 401	0
Ingående anskaffningsvärde mark	140 700	140 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 266 072	13 887 030

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 321 653	-11 974 490
Årets försäljning, utrantering byggnad	923 359	0
Årets avskrivningar byggnader	-81 834	-347 163
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 480 128	-12 321 653

Utgående redovisat värde 2 785 944 1 565 377

Redovisade värden byggnader	2 645 244	1 424 677
Redovisade värden mark	140 700	140 700

Fastighetsbeteckning: Granen 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	22 800 000	9 400 000	32 200 000	32 200 000
Lokaler	1972	703 000	288 000	991 000	991 000
		23 503 000	9 688 000	33 191 000	33 191 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 463 600	13 463 600
varav i eget förvar	-12 663 600	-12 663 600
Summa ställda säkerheter	800 000	800 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	41 250	0
Årets investeringar	0	41 250
Utgående anskaffningsvärden	41 250	41 250

Ingående avskrivningar	-4 125	0
Årets avskrivningar	-4 125	-4 125
Utgående avskrivningar	-8 250	-4 125

Utgående redovisat värde 33 000 37 125

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	37 592	36 851		
Övriga kortfristiga fordringar	0	20 625		
	37 592	57 476		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 859	47 069		
	51 859	47 069		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	4,95%	2024-03-27	585 000	60 000
			585 000	60 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				585 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				585 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				285 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			4 541	2 091
			4 541	2 091
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt			1 440	1 350
Arbetsgivaravgifter			490	459
Övriga kortfristiga skulder			60	0
			1 990	1 809

2023-12-31 2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	241	126
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 403	126 786
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 812	74 583
	206 456	201 495

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ellinor Persson.....
Esa Savolainen.....
Gunnar Hellichius.....
Linus Andersson.....
Lena Linder.....
Robert Lindner

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

Anette Hultman
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Granen i Skövde, org.nr. 766600-0927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Bostadsrättsförening Granen i Skövde för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 provar 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Hultman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Granen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR HELLICHIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:39:03



ELLINOR PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 20:54:05



LENA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:02:37



ROBERT LINDNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:27:27



ESA SAVOLAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:16:45



LINUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 18:02:43



ANETTE HULTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:05:41



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:45:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Granen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE HULTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:06:34



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:45:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.