



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	34
2	lokaler (hyresrätt)	87
9	garageplatser	0
12	p-platser	0
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2422
<b>Totalt 59 objekt</b>		<b>2543</b>

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

I föreningen finns även en föreningslokal med övernattningsrum som medlemmarna har möjlighet att nyttja mot en låg avgift.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pia Pilbro Hakala	Ordförande
Thorleif Mohlén	Ledamot
Gun-Mari Hvass	Ledamot
Lena Linder	Ledamot
Gunnar Hellichius	Ledamot
Linus Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Andersson, Gun-Mari Hvass och Thorleif Mohlén.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thorleif Mohlén, Pia Pilbro Hakala, Gunnar Hellichius.

Firman tecknas av hela styrelsen eller av ovan nämnda personer två i förening.

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

Valberedning har varit: Thorleif Mohlén (sammankallande) och Ingela Hellichius, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 14 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsens strategi är att justera årsavgiften efter det allmänna kostnadsläget för de tjänster som krävs för föreningen, det finns inga andra kända behov av att höja avgiften enligt gällande plan.

Föreningen är i det närmaste skuldfri och föreningen påverkas inte på något sätt av att ränteläget har förändrats. Det finns inga stora planerade Uh-åtgärder de närmaste 5-10 åren och de renoveringar som är planerade i underhållsplanen kan hanteras utan att större lån krävs.

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:

Installation av 3 st laddstationer för personbilar under 2022

Uppfräschning av föreningens samlingslokal under 2022

Hissrenovering under 2021

Byte till Daloc säkerhetsdörrar till alla lägenheter under 2019

Renovering av husets tvättavdelning under 2017

Byte till underhållsfria fönster under 2012

En omfattande renovering av fastigheten skedde under 1993

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

För 2023 planeras renovering av samtliga balkonger samt byte av passersystem på samtliga entrédörrar.

För 2024 planeras uppgradering av styrningen av värmesystem

Byte av tak planeras om ca 5-10 år.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 varav 49 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52 varav 51 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	174	192	172	215	234
Skuldsättning, kr/kvm	173	189	0	0	255
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	143	119	117	120
Driftskostnad, kr/kvm	355	835	371	616	376
Årsavgifter, kr/kvm	580	574	568	563	563
Totala intäkter, kr/kvm	646	636	632	631	633
Nettoomsättning, tkr	1 642	1 616	1 606	1 604	1 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	-1 093	89	-419	195
Soliditet, %	77	74	93	89	80

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.



**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	362 836	0	467 688	830 524
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 824 576</b>	<b>0</b>	<b>467 688</b>	<b>2 292 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 470 660	-1 093 429	-467 688	-90 456
Årets resultat, kr	-1 093 429	1 093 429	48 797	48 797
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>377 231</b>	<b>0</b>	<b>-418 891</b>	<b>-41 659</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 201 807</b>	<b>0</b>	<b>48 797</b>	<b>2 250 605</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 510 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 312 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	377 232
Årets resultat, kr	48 797
Reservation till underhållsfond, kr	-510 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 312
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-41 659</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-41 659</b>

**Tillägg till resultaträkningen:**

Årets resultat	48 797 kr
Avsättning till underhållsfond	-510 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>42 312 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-467 688 kr

**Resultat efter fondförändring** **-418 891 kr**

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 871	1 616 233
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 641 871</b>	<b>1 616 233</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-903 854	-2 122 376
Övriga externa kostnader	Not 4	-216 864	-129 371
Personalkostnader	Not 5	-111 601	-107 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-351 288	-347 163
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 583 606</b>	<b>-2 706 570</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>58 265</b>	<b>-1 090 337</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		825	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 293	-4 200
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 468</b>	<b>-3 092</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>48 797</b>	<b>-1 093 429</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>48 797</b>	<b>-1 093 429</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	1 565 377	1 912 540
Inventarier och installationer	Not 8	37 125	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 602 502</u>	<u>1 912 540</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>1 603 002</u></b>	<b><u>1 913 040</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-3 650
Övriga fordringar	Not 10	1 256 047	1 011 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 069	43 407
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 303 116</u>	<u>1 050 972</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 303 116</u></b>	<b><u>1 050 972</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>2 906 118</u></b>	<b><u>2 964 012</u></b>



# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 461 740	1 461 740
Fond för yttre underhåll	830 524	362 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 292 264</b>	<b>1 824 576</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-90 456	1 470 660
Årets resultat	48 797	-1 093 429
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-41 660</b>	<b>377 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 250 604</b>	<b>2 201 808</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	440 000	480 000
Leverantörsskulder	10 119	39 951
Skatteskulder	2 091	4 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	1 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	236 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>655 514</b>	<b>762 204</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>655 514</b>	<b>762 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 906 118</b>	<b>2 964 012</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	58 265	-1 090 337
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	351 288	347 163
	<u>409 553</u>	<u>-743 174</u>
Erhållen ränta	825	1 109
Erlagd ränta	-10 293	-4 200
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>400 084</u>	<u>-746 266</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 149	16 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-66 690	32 437
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>307 245</b>	<b>-697 005</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-41 250	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-41 250</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	480 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-40 000</b>	<b>480 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>225 995</b>	<b>-217 005</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	972 576	1 189 580
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 198 571</u>	<u>972 576</u>
	<b>225 995</b>	<b>-217 005</b>

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

#### 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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 386 624	1 372 932
Årsavgifter lokaler	36 948	36 582
Hysesintäkt lokaler	101 424	99 432
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 470	59 331
Hysesrabatter	0	-6 217
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 408	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	50 232
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	397
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 997	3 544
	<b>1 641 871</b>	<b>1 616 233</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-45 934	-42 194
El	-77 359	-60 467
Uppvärmning	-229 036	-242 010
Vatten	-66 008	-60 774
Renhållning	-38 895	-31 799
TV, bredband, iptelefoni	-68 821	-68 566
Serviceavtal	-2 368	-5 630
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 618	-49 121
Förvaltningskostnader	-208 182	-205 693
Försäkringar	-24 299	-23 364
Fastighetsskatt	-63 075	-61 535
Periodiskt underhåll	-42 312	-1 233 753
Övriga driftskostnader	-33 947	-37 470
	<b>-903 854</b>	<b>-2 122 376</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 140	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-88 593	-87 354
Föreningsverksamhet	0	-618
Kontorsutrustning och -material	-936	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 331	-7 234
Konsulter	-64 653	0
Förbrukningsinventarier	-21 150	-3 985
Medlemsavgifter HSB	-19 407	-18 981
Stämma och styrelse	-2 654	-949
	<b>-216 864</b>	<b>-129 371</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-41 180	-35 815
Vicevärdsarvode	-52 800	-49 800
Övriga arvoden	0	-5 115
Revisionsarvode	-1 065	-1 023
Sociala avgifter	-16 556	-15 156
Utbildning	0	-750
	<b>-111 601</b>	<b>-107 659</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-347 163	-347 163
Installationer och inventarier	-4 125	0
	<b>-351 288</b>	<b>-347 163</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 13 746 330 13 746 330

Ingående anskaffningsvärde mark 140 700 140 700

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 13 887 030 13 887 030****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -11 974 490 -11 627 327

Årets avskrivningar byggnader -347 163 -347 163

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -12 321 653 -11 974 490****Utgående redovisat värde 1 565 377 1 912 540**

Redovisade värden byggnader 1 424 677 1 771 840

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	26 600 000
Lokaler	1972	703 000	288 000	991 000	1 047 000
		<b>23 503 000</b>	<b>9 688 000</b>	<b>33 191 000</b>	<b>27 647 000</b>

**Ställda säkerheter**

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 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar 41 250 0

Utgående anskaffningsvärden 41 250 0

Årets avskrivningar -4 125 0

Utgående avskrivningar -4 125 0

**Utgående redovisat värde 37 125 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

**500 500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 1 198 571 972 576

Skattekonto 36 851 38 639

Moms fordran 20 625 0

**1 256 047 1 011 215****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 47 069 43 407

**47 069 43 407**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	1 350	1 290
Arbetsgivaravgifter	459	439
	<u>1 809</u>	<u>1 729</u>
<b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	126	56
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 786	161 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 583	74 494
	<u>201 495</u>	<u>236 307</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gun-Mari Hvass

.....  
Gunnar Hellichius

.....  
Pia Hakala

.....  
Lena Linder

.....  
Linus Andersson

.....  
Thorleif Mohlén

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 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Granen i Skövde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Hultman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Granen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PIA HAKALA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:00:14



**GUNNAR HELLICHIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:33:34



**LENA LINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:08:34



**THORLEIF MOHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 16:25:26



**LINUS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:04:46



**GUN-MARI HVASS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:17:42



**ANETTE HULTMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:01:18



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 17:50:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-12 kl. 14:16:40



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 17:50:51



# 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.