



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 169 kr/kvm	 Investeringsbehov 265 kr/kvm	 Skuldsättning 6 936 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 848 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
169 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att en stambyte genomförs.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
265 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen kommer under 2024 att upprätta en uppdaterad underhållsplan. Denna avses kompletteras med investeringar till att omfatta 50 år. För översikt av genomförda investeringar se sid 5 i årsredovisningen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 936 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har amorterat knappt 500 000 kronor om året de senaste åren och kommer att fortsätta med det tills stambytet är klart. Efter lånefinansiering för stambytet bedöms skuldsättningen ha ökat till ca 7 000 kr/kvm.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen kommer att arbeta för att hålla räntekänsligheten på en normal nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
244 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Nytt elavtal med E.ON är tecknat. Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad och är svår att påverka. Investeringen av solceller har visats sig var en lyckad satsning.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
848 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1103 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjo 2:179	1970-01-01	1970
Viksjo 2:180	1970-01-01	1970
Viksjo 3:4	1971-01-01	1971
Viksjo 3:5	1971-01-01	1971
Viksjo 3:6	1971-01-01	1971
Viksjo 3:7	1971-01-01	1971

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
254	p-platser	0
138	lokaler (hyresrätt) exkl förråd	1180
433	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32453
197	garageplatser inkl 8 mc-platser	0
Totalt 1022 objekt		33633

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 151 st 2 rok, 174 st 3 rok, 98 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann Christin Sundberg	Ordförande
Tommy Näppi	Ledamot
Per Forsberg	Ledamot
Björn Arntzén	Ledamot
Mikael Jonsson	Ledamot
Katri Nordgren	Ledamot, HSB
Marie Maibert	Suppleant
Wictor Fors	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christin Sundberg, Per Forsberg, Björn Arntzén, Wictor Fors och Marie Maibert.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Christin Sundberg, Tommy Näppi, Björn Arntzén och Mikael Jonsson.

Revisorer har varit: Sven Barklund med Fredrik Af Karlstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Catharina Skogsberg (sammankallande) och Carin Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % och garage och bilplatser med 2 % fr o m 1/1 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Återbruket

Föreningen har under året haft fortsatt aktivitet i återbruket, antal medlemmar som besöker oss har ökat markant, vilket är fantastiskt. Där kan man fritt lämna in hela rena brukbara föremål, och man kan själv ta fritt något man har användning för. Man kan även komma ner och ta en fika och pratstund med andra medlemmar i föreningen.

Återbruket är ett effektivt sätt för föreningen att främja miljö och återvinning och det är mycket uppskattat av besökande medlemmar.

Återbruket hålls öppet Måndagar mellan 18:00-19:00, Vältvägen 17 av två ansvariga medlemmar.

Föreningen kommer även i fortsättningen skänka kläder till behövande både inom Sverige och drabbade länder när så finns tillfälle.

Föreningslokalen

Föreningslokalen har under året varit väldigt uppbokad, så vill man hyra ett speciellt datum måste man vara ute i god tid.

Medlemmar som hyrt har varit väldigt nöjda och tycker vi har en fantastisk lokal, med bla TV/ljudanläggning och fullständig köksutrustning.

Städning och aktsamhet av lokalen utav medlemmar som hyrt har varit väldigt bra, vilket gör att vår fina lokal håller sig i bra skick.

Avtal om vad som gäller i lokalen finns att läsa på vår hemsida.

Ansvarig för lokalen är en föreningsmedlem.

Husombud

Idag har vi 12 husombud. Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade, sätter upp informationsblad i portar och/eller lägger i brevlådor. Husombuden träffas i anslutning till varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om vad som är aktuellt inom HSB och föreningen.

Husombuden arbetar mycket med att förbättra gemenskap och trygghet bland våra medlemmar, bl.a. anordnas aktiviteter i vår föreningslokal såsom Boule & bar, Miljökväll och Musikquiz.

Under året har vi haft musikquiz, miljökväll, boule kubb & bar, trubadurkväll, julmys och nytt för året - eftermiddagsfika!

Fortfarande saknas något ombud så är du intresserad ta kontakt med styrelsen.

Cykelrensning

Rensning av cyklar har skett under året

Singeldränering

Alla uteplatser har fått utbytt singeldränering.

Vattenskador

Vattenskador uppkommer fortfarande men inte i samma omfattning.

Stambyte

Stambytet påbörjades den 7 mars 2022 på Tegvägen 2. Alla lägenheter på Tegvägen är avslutade och arbetet har efter sommaren flyttat över till Vältvägen. Projektet har rullat på som planerat.

Råttor

Vårt samarbete med Anticimex utökades under året och resultatet är en tydlig minskning av råttor och de problem som de har medfört. Det förebyggande arbetet fortsätter. Projekt för ny sophantering pågår.

Tvättstugor

I de fall en tvättmaskin i en tvättstuga går sönder kommer alla tvättmaskiner i den tvättstugan att bytas ut. Även några torkskåp och torktumlare har bytts ut.

Skyddsrum

Besiktning och efterföljande åtgärder av skyddsrum har utförts.

Motorvärmarruttag

Installationen har avslutas under hösten 2023.

Solelanläggningen

Under året har vi producerat ca 830 000 kWh el, av tänkt teoretisk produktion av 911 000 kWh.

Av dessa har 369 000 kWh använts inom föreningen resterande 461 000 kWh sålts till EON till gällande spotpris. Vi har fått ca 287 000 kr i intäkter från EON.

Återbetalningskalkylen för solelanläggningen är: Kostnad 14,1 Mkr, Bidrag 2,3 Mkr, Såld el 3,2 Mkr, Räntekostnad 556 tkr. Återstår att skriva av efter 2023 är 9,2 Mkr.

Elpriset

Från och med 1 januari har vi inte något fast elprisavtal vilket medfört att styrelsen har följt vårt elfondavtal och därmed justerat elpriset kontinuerligt.

Föreningen fick ett elstöd på 500.000 kr.

Avtal

- HSB Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare har varit Sofia Ovebring
- HSB Stockholm - Administrativ förvaltning
- HSB Stockholm - Låneupphandling och ekonomisk rådgivning
- Ready Steady Clean AB - Städning i våra allmänna utrymmen
- AB C. Malms Trädgårdsanläggningar - Markskötsel och snöröjning
- Trygg Solenergi - Solpanelerna och uppföljning av elproduktionen
- EcoGuard - Avläsning av våra temperaturgivare i lägenheterna
- HSB Värmland- Övervakar värmesystemet
- Home Solutions - Avläsning av elförbrukning (IMD)
- NewSafe - Passersystemet
- Anticimex - Skadedjur
- Tele2 - TV grundutbud, ingår i avgiften
- Telenor - Bredband, ingår i avgiften

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor med träd och buskar, lekutrustning, taktillsyn, brandsyn samt skyddsronnd har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte Vältvägen påbörjat
2022	Stambyte Tegvägen
2022	Byte av motorvärmarruttag
2022	Färdigställande ommålning av trapphus
2022	Projekt ny sophantering påbörjad
2021	Fortsatt ommålning trapphus
2021	Rörinfordring i bottenplatta klar
2021	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter
2020	Byte av garageportar
2020	Installation av solcellsanläggning
2020	Fortsatt ommålning trapphus
2020	Ettapp 1 rörinfordring i bottenplattor klar
2019	Ommålning trapphusen, Vältvägen klar
2018	Nytt passersystem/låsning av fastigheterna
2018	Byte material i blockskarvarna
2017	Byte fönster och balkongdörrar
2016	Byte av samtliga värmeväxlare i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem. Gemensamt elabonnemang i föreningen tecknas.
2015	IMD (Individuell mätning av debitering) infördes.
2013	Nya motorvärmarruttag, utökning antal garage- och p-platser, asfaltering p-platser
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger och uteplatser
2005	Omläggning utvändigt vattenledning, upprustning av lekplatserna
1995	Tilläggsisolering vindar
1990	Takomläggning, plåttak

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

Årtal	Ändamål
2024	Stambyte Vältvägen fortsätter
2024	Projekt ny sophantering fortsätter
2024	Elbils-laddstolpar
2024	Bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring tas bort när stambytet är avslutat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 523 och under året har det tillkommit 34 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 519.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	246	217	196	161
Skuldsättning, kr/kvm	6 936	3 602	2 370	2 383	1 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 188	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	5	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	244	169	171	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	848	769	752	716	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	924	783	723	694	0
Nettoomsättning, tkr	29 462	29 269	27 495	26 148	25 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 148	4 975	3 052	1 702	-835
Soliditet, %	14	22	27	26	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 866 500	0	0	3 866 500
Underhållsfond, kr	0	0	220 584	220 584
S:a bundet eget kapital, kr	3 866 500	0	220 584	4 087 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 684 078	4 974 954	-220 584	36 438 448
Årets resultat, kr	4 974 954	-4 974 954	1 148 391	1 148 391
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	36 659 032	0	927 807	37 586 839
S:a eget kapital, kr	40 525 532	0	1 148 391	41 673 923

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 779 416 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	36 438 448
Årets resultat, kr	1 148 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 586 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	862 098
Balanseras i ny räkning, kr	36 448 937

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	29 461 665	27 627 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 627 616	1 641 790
Summa Rörelseintäkter		31 089 281	29 269 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 510 959	-18 774 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-870 611	-688 948
Personalkostnader	Not 6	-397 898	-281 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 677 587	-3 166 695
Summa Rörelsekostnader		-25 457 056	-22 911 049
Rörelseresultat		5 632 225	6 357 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 094	15 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 572 928	-1 398 996
Summa Finansiella poster		-4 483 834	-1 382 998
Resultat efter finansiella poster		1 148 391	4 974 954
Resultat före skatt		1 148 391	4 974 954
Årets resultat		1 148 391	4 974 954

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	105 897 091	104 465 759
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	120 115 305	54 826 947
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		226 012 396	159 292 706
Summa Anläggningstillgångar		226 012 396	159 292 706

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		81 292	119 555
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	35 277 282	23 434 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 016 647	1 647 504
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		36 375 221	25 202 041

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	25 930 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		25 930 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 062 249	306 444
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 062 249	306 444

Summa Omsättningstillgångar

64 367 470**25 508 485**

Summa Tillgångar

290 379 865**184 801 190**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll	220 584	0
Summa Bundet eget kapital	4 087 084	3 866 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 438 448	31 684 078
Årets resultat	1 148 391	4 974 954
Summa Fritt eget kapital	37 586 839	36 659 032

Summa Eget kapital

41 673 923	40 525 532
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	158 981 878	85 261 878
Summa Långfristiga skulder		158 981 878	85 261 878

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		74 280 000	45 480 000
Leverantörsskulder		6 794 202	8 001 011
Skatteskulder		64 251	51 941
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 347 118	1 841 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 238 493	3 639 427
Summa Kortfristiga skulder		89 724 064	59 013 780

Summa Skulder

248 705 942	144 275 658
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

290 379 865	184 801 190
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 632 225 6 357 952

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 677 587 3 166 695

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 677 587 3 166 695

Erhållen ränta 76 707 15 998

Erlagd ränta -4 280 756 -1 303 316

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 105 763 8 237 329

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 360 829 -897 114

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 618 112 5 320 943

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 978 942 4 423 830

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 084 705 12 661 159

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -70 397 277 -45 888 753

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-70 397 277 -45 888 753

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 102 520 000 44 503 048

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

102 520 000 44 503 048

Årets kassaflöde

39 207 427 11 275 454

Likvida medel vid årets början

23 705 727 12 430 273

Likvida medel vid årets slut

62 913 154 23 705 727

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Resultaträkning:

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 205 976	24 957 220
	Hyror lokaler	598 886	545 649
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 366 890	1 374 510
	Årsavgifter Individuell mätning el	1 321 856	862 374
	Hyror övrigt	60 522	60 891
	Övriga primära intäkter	100 303	111 568
	Summa Bruttoomsättning	29 654 433	27 912 212
	Hysesbortfall	-192 768	-201 201
	Avsatt till inre fond	0	-83 800
	Summa	-192 768	-285 001
	Summa Nettoomsättning	29 461 665	27 627 211
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	859 174	815 801
	2023 elstöd och solel, 2022 solel	768 442	825 989
	Summa Övriga rörelseintäkter	1 627 616	1 641 790
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 835 362	-3 697 147
	Snö och halk-bekämpning	-276 208	-235 490
	Reparationer	-1 750 674	-1 688 200
	Planerat underhåll	-862 098	-779 416
	Försäkringsskador	-1 235 756	-1 239 785
	El	-2 276 764	-1 483 605
	Uppvärmning	-4 792 093	-4 170 056
	Vatten	-1 141 043	-1 332 395
	Sophämtning	-863 477	-766 356
	Fastighetsförsäkring	-584 608	-514 131
	Kabel-TV och bredband	-896 642	-986 786
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-834 937	-786 627
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 147 027	-1 091 982
	Övriga driftkostnader	-14 270	-2 309
	Summa Driftskostnader	-20 510 959	-18 774 284

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 989	-35
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-86 766	-64 797
	Administrationskostnader	-108 109	-127 907
	Extern revision	-28 750	-27 375
	Konsultkostnader	0	-57 500
	Medlemsavgifter HSB	-120 580	-121 010
	Föreningsverksamhet	-39 927	-30 998
	Övriga förvaltningskostnader	-484 491	-259 325
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-870 611	-688 948
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-318 200	-228 310
	Sociala avgifter	-75 698	-48 812
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-397 898	-281 122
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	55 673	14 709
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 387	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 034	1 289
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	89 094	15 998
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 570 333	-1 396 190
	Övriga räntekostnader	-2 595	-2 806
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 572 928	-1 398 996

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 145 968	155 145 968
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 151 563	4 151 563
	Årets investeringar motorvärmcentral	5 108 919	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	164 406 450	159 297 530
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 831 772	-51 665 076
	Årets avskrivningar	-3 677 587	-3 166 695
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-58 509 359	-54 831 772
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 897 091	104 465 759
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	354 000 000	354 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 617 000	7 617 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 073 000	7 073 000
	<i>Summa</i>	529 690 000	529 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	218 882 000	131 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	218 882 000	131 280 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	54 826 947	8 938 194
	Årets investeringar	70 397 277	45 888 753
	Omklassificering till byggnad, motorvärmcentral	-5 108 919	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	120 115 305	54 826 947
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	34 920 906	23 399 283
	Övriga fordringar	356 376	35 699
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	35 277 282	23 434 982
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 004 260	1 647 504
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 016 647	1 647 504

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB 2023-12-15 - 2024-06-18 4,2 %	930 000	0
SBAB 2023-12-29 - 2024-04-02 4,15 %	15 000 000	0
SBAB 2023-12-29 - 2024-07-02 4,2 %	10 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	25 930 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	2 014 161	58 103
Swedbank	0	222 774
Handelsbanken	48 088	25 567
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 062 249	306 444

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,59%	2026-12-01	58 000 000	0
Stadshypotek AB	4,64%	2024-05-16	45 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2027-03-01	45 000 000	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-09-30	21 333 652	330 000
SEB	1,04%	2024-04-28	14 500 000	0
Stadshypotek AB	0,87%	2025-10-30	19 822 286	0
Stadshypotek AB	0,69%	2025-03-01	15 305 940	150 000
Stadshypotek AB	0,96%	2024-10-30	14 300 000	0
			233 261 878	480 000

Långfristig del	158 981 878
Nästa års amortering av långfristig skuld	480 000
Lån som ska konverteras inom ett år	73 800 000
Kortfristig del	74 280 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	480 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	750
Inre fond	1 336 228	1 827 567
Övriga kortfristiga skulder	10 890	13 084
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 347 118	1 841 401

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 418 473	2 415 970
	Upplupna räntekostnader	446 392	154 220
	Övriga upplupna kostnader	4 373 628	1 069 237
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 238 493	3 639 427

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Järfälla, org.nr. 713200-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Järfälla 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 Brf Granen i Järfälla 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 trygghande 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Barklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANN CHRISTIN SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:27:57



MIKAEL JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:26:24



KATRI NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:57:37



BJÖRN ARNTZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:34:56



TOMMY NÄPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:32:05



PER FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:22:52



SVEN BARKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 10:43:06



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:36:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SVEN BARKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 10:45:03



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:37:56



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.