



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Granbacken | Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0700 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helenedal 3:1	1952-03-21	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
3	lokaler (hyresrätt)	287
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 601
20	garageplatser	300
19	p-platser	0
Totalt 87 objekt		3 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Frida Ahlbom	Ordförande	
Tord Fredlund	Ledamot	
Raija Engström	Ledamot	2024-05-31
Christer Wiik	Ledamot	
Margaretha Sund	Ledamot	
Gunilla Hellsten	Ledamot	
Anders Wallner	Ledamot	
Maria Wallin	Ledamot	
Björn Klasson	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Frida Ahlbom, Raija Engström, Margaretha Sund och Gunilla Hellsten.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tord Fredlund, Margaretha Sund, Magnus Jonsson och Frida Ahlbom.

Revisorer har varit revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Kajsa Vestman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar och övriga närvarande. På stämman antog man första beslutet om HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-28.

Föreningen kommer att genomföra besiktning av underhåll/investeringsåtgärder innan påbörjad åtgärd.

Föreningen kommer att göra en översyn av underhållsplanen 2024.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I

beräknad avsättning till underhållsfonden ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som en kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond och föreningen följer fastställd underhållsplan.

Föreningen har gjort följande större åtgärder senaste fem åren:

Årtal	Ändamål
2018	Nya lyktstolpar vid nedfarten till Djupegatan vid hus 31 och 33. Under våren anslöts samtliga lägenheter till en gruppanslutning för Telia bredband, IP-telefoni och digital-TV.
2019	Löpande underhåll.
2020	Reparation av skador i asfalten. Underhåll enligt plan.
2021	Byte av balkonger samt renovering av fasader. Extra trädgårdsarbete på de gemensamma grönytorna. Byte av torktummlaren i tvättstugan.
2022	Löpande underhåll.

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Byte garageportar samt målning av garage. Byte av värmeväxlare och delar i värmecentral. Byte utrustning i tvättstuga. Målning trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	135	221	293	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 559	6 309	5 238	2 181	2 293
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 813	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	6	3	0
Energikostnad, kr/kvm	275	270	274	261	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 192	983	964	954	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	1 006	992	987	0
Nettoomsättning, tkr	3 300	2 904	2 865	2 852	2 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	85	202	519	562
Soliditet, %	28	27	28	50	47

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	79 720	0	0	79 720
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 651 771	0	123 000	1 774 771
S:a bundet eget kapital, kr	1 731 491	0	123 000	1 854 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 295 922	84 777	-123 000	5 257 699
Årets resultat, kr	84 777	-84 777	34 247	34 247
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 380 699	0	-88 753	5 291 946
S:a eget kapital, kr	7 112 190	0	34 247	7 146 437

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	5 380 699
Årets resultat, kr	34 247
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 291 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 291 946

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 300 137	2 904 247
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 300 137	2 904 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 781 201	-1 729 389
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-45 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 804	-281 493
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-53 622	-42 566
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-507 126	-258 548
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 625 753	-2 357 714
RÖRELSERESULTAT		674 383	546 533
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 062	890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 198	-462 646
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-640 136	-461 756
ÅRETS RESULTAT		34 247	84 777

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	23 801 518	24 308 644
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 801 518</u>	<u>24 308 644</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 801 518</u>	<u>24 308 644</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		206	40
Avräkningskonto HSB		462 141	819 649
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	27 344	18 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	134 927	105 061
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>624 618</u>	<u>942 923</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>600 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	532 337	675 014
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>532 337</u>	<u>675 014</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 756 955</u>	<u>1 617 937</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 558 473</u>	<u>25 926 581</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 720	79 720
Fond för yttre underhåll		1 774 771	1 651 771
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 854 491</u>	<u>1 731 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 257 699	5 295 922
Årets resultat		34 247	84 777
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 291 946</u>	<u>5 380 699</u>
Summa eget kapital		<u>7 146 438</u>	<u>7 112 190</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 762 453	12 418 286
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 762 453</u>	<u>12 418 286</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 959 025	5 803 192
Medlemmarnas inre fond	Not 14	39 538	39 538
Leverantörsskulder		194 060	86 489
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 225	2 075
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	191	2 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	451 543	462 602
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 649 582</u>	<u>6 396 105</u>
Summa skulder		<u>18 412 035</u>	<u>18 814 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 558 473</u>	<u>25 926 581</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	674 383	546 533
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	507 126	258 548
	<u>1 181 509</u>	<u>805 080</u>
Erhållen ränta	10 062	890
Erlagd ränta	-663 007	-399 902
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>528 564</u>	<u>406 068</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 202	3 888
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	110 454	-11 226 291
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	599 815	-10 816 334
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-706 716
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-706 716
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	12 246 784
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-500 000	12 246 784
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 815	723 734
Likvida medel vid årets början	1 494 663	770 929
Likvida medel vid årets slut	<u>1 594 478</u>	<u>1 494 663</u>
	99 815	723 734

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 169 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 *	2 735 448	2 556 432
Årsavgifter egna	202 500	0
Hysesintäkt lokaler	81 288	81 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	101 382	89 031
Konsumtionsavgift el	81 045	79 273
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	81 000	81 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 739	7 566
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	3 634	9 414
Övriga primära intäkter och ersättningar	101	243
	3 300 137	2 904 247
*I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-118 629	-156 490
El	-184 635	-188 188
Uppvärmning	-562 900	-489 918
Vatten	-128 245	-102 878
Renhållning	-81 052	-76 723
TV, bredband, iptelefoni	-123 206	-123 192
Serviceavtal	-46 261	-36 796
Förvaltningskostnader	-368 063	-394 791
Försäkringar	-57 342	-45 499
Fastighetsskatt	-84 755	-81 605
Övriga driftskostnader	-26 113	-33 309
	-1 781 201	-1 729 389
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll stammar	0	-45 719
	0	-45 719
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-16 625	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-242 529	-218 899
Kostnader överlåtelse och panter	-3 151	-9 415
Föreningsverksamhet	0	-3 195
Kontorsutrustning och -material	0	-870
Konsulter	0	-7 738
Medlemsavgifter HSB	-21 500	-21 500
	-283 804	-281 493
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-43 200	-38 400
Revisionsarvode	0	3 000
Sociala avgifter	-10 422	-7 166
	-53 622	-42 566
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-496 293	-247 714
Markanläggningar	-10 833	-10 833
	-507 126	-258 548

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 335 751	18 776 929
Årets investering byggnader - balkonginglasning	0	7 457 352
Årets investering byggnader - fasad	0	6 101 470
Ingående anskaffningsvärde mark	43 840	43 840
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	162 500	162 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 542 091	32 542 091

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 177 474	-7 929 760
Årets avskrivningar byggnader	-496 293	-247 714
Ingående avskrivningar markanläggningar	-55 972	-45 139
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 833	-10 833
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 740 573	-8 233 447

Utgående redovisat värde

23 801 518 24 308 644

Redovisade värden byggnader	23 661 984	24 158 276
Redovisade värden mark	43 840	43 840
Redovisade värden markanläggningar	95 694	106 528

Fastighetsbeteckning: HELENDAL 3:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	21 600 000	5 400 000	27 000 000	27 000 000
Lokaler		948 000	377 000	1 325 000	1 325 000
		22 548 000	5 777 000	28 325 000	28 325 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	18 637 000	18 637 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 637 000	18 637 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	23 716	13 715
Övriga kortfristiga fordringar	3 628	4 458
	27 344	18 173

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	67 260	57 342
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 262	10 275
Förutbetalad HSB	54 662	34 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 743	2 580
	134 927	105 061

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	3,80%	2024-02-12	200 000	0
Handelsbanken	3,80%	2024-01-14	200 000	0
Handelsbanken	3,95%	2024-03-17	200 000	0
			600 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 BANK

Handelsbanken	532 337	675 014
	532 337	675 014

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2024-09-30	1 692 253	0
Stadshypotek		4,26%	2027-12-01	7 500 000	500 000
Stadshypotek		1,70%	2024-09-30	1 463 580	0
Stadshypotek		5,17%	2024-12-01	4 500 000	0
Stadshypotek		6,15%	2024-02-12	803 192	0
Stadshypotek		1,67%	2025-09-30	1 762 453	0
				17 721 478	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 762 453**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år 8 459 025
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 959 025**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 221 478
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	39 538	48 638
Uttag	0	-9 100
	39 538	39 538

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 225	2 075
	5 225	2 075

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	634
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	191	1 574
	191	2 208

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 143	86 390
Upplupna räntekostnader	52 227	65 036
Upplupen revision	17 000	16 000
Upplupen HSB	5 715	48 937
Förutbetalda årsavgifter och hyror	283 458	246 239
	451 543	462 602

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Wallner.....
Björn Klasson.....
Christer Wiik.....
Frida Ahlbom.....
Gunilla Hellsten.....
Margaretha Sund.....
Maria Wallin.....
Raija Engström.....
Tord Fredlund

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall, org.nr. 787500-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA AHLBOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 18:45:51



TORD FREDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 18:48:51



MARIA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 20:02:23



ANDERS WALLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 14:34:32



BJÖRN KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 18:34:15



CHRISTER WIİK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 18:47:21



MARGARETHA SUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 22:40:25



GUNILLA HELLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 18:49:58



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 13:22:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Granbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 13:24:57



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.