



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Grankotten i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Grankotten i Timrå med säte i SUNDSVALL org.nr. 769600-4717 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Timrå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vävland 2:137	1996-03-12	1991
Vävland 2:138	1996-03-12	1991
Vävland 2:139	1996-03-12	1991
<b>Totalt 3 objekt</b>		

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 <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6588
57	garage inkl förråd	1354
<b>Totalt 116 objekt</b>		<b>7942</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 3 rok, 9 st 4 rok, 48 st 5 rok.  
3 av föreningenslägenheter taxeras som vårdbyggnad (förskolan).

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jens Löfgren	Ordförande
Örjan Pålsson	Ledamot
Niclas Thunborg	Ledamot
Camilla Olofsson	Ledamot
Mats Abrahamsson	Ledamot
Robin Manfredsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Örjan Pålsson, Robin Manfredsson och Niclas Thunborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Löfgren, Robin Manfredsson, Örjan Pålsson och Mats Abrahamsson.

Revisorer har varit Örjan Selin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,92%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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 fastighetsbesiktsbesiktning och uppdatering utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-24 samt 2023-09-11.

Styrelsen har haft två medlemsaktiviteter under året. En höstfest för alla i lekparken med uppträdande och ett julpyssel för barn/ungdomar i kvarterslokalen.

Fasadrenovering har fortsatt under året och ytterligare 6 hus inkl. garage på Morkullevägen har nu en uppfräschad fasad.

**Föreningen har gjort följande större åtgärder:**

Årtal	Ändamål
2013	Garageportar och förrådsdörrar bytts
2014	Nya ytterdörrar
2015	Montage av insektsnät samtliga hus samt installation av brandvarnare i samtliga lägenheter
2017	Ny modern lekpark anlades
2018	Snöskottning av samtliga tak. Fasadrenovering av 5 hus (2 höga och 3 låga) på Morkullevägen
2019	Renovering av takkonstruktion med hög snölast
2020	Byte fönsterdörrar
2021	Installation av V/A och renovering av föreningslokal
2022	Omfattande fasadrenovering av 4 höghus på Morkullevägen samt inredning av föreningslokal
2023	Kompletterande fasadrenovering (från år 2018) av 4 höghus och 2 enplanshus på Morkullevägen

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

Årtal	Ändamål
2024	Utvändigt underhåll/Fasadrenovering
2025	Utvändigt underhåll/Fasadrenovering
2026	Utvändigt underhåll/Fasadrenovering
2027	Utvändigt underhåll/Fasadrenovering
2028	Pannbyte

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	331	392	330	331	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 413	3 012	3 190	3 364	3 549
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 909	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	4	4	3	4	0
Årsavgifter, kr/kvm	734	713	702	692	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	610	716	706	694	0
Nettoomsättning, tkr	4 848	4 716	4 652	4 569	4 592
Resultat efter finansiella poster, tkr	16 209	1 607	1 451	908	1 335
Soliditet, %	60	39	35	30	28

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). Medlemmarna betalar egen el och värme.

**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. I årets resultat ingår 15 103 tkr som avser återföring av nedskrivning. Det påverkar inte föreningens kassaflöde.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 000	0	0	15 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	49 921	0	0	49 921
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 741 295	0	1 110 000	9 851 295
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 806 216</b>	<b>0</b>	<b>1 110 000</b>	<b>9 916 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 642 161	1 606 782	-1 110 000	3 138 943
Årets resultat, kr	1 606 782	-1 606 782	16 209 237	16 209 237
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 248 943</b>	<b>0</b>	<b>15 099 237</b>	<b>19 348 180</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 055 159</b>	<b>0</b>	<b>16 209 237</b>	<b>29 264 396</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 110 000 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	4 248 943
Årets resultat, kr	16 209 237
Reservation till underhållsfond, kr	-1 110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 348 180</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>19 348 180</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 847 734	4 715 864
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 847 734</b>	<b>4 715 864</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 252 138	-1 179 942
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-290 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 748	-295 287
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-241 327	-197 495
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-804 070	-688 149
Återföring av nedskrivning	Not 18	15 102 923	0
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-717 843	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>11 825 798</b>	<b>-2 650 872</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>16 673 532</b>	<b>2 064 991</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 646	8 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 941	-467 198
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-464 295</b>	<b>-458 210</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16 209 237</b>	<b>1 606 782</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	47 382 785	32 618 888
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 382 785</u>	<u>32 618 888</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>47 382 785</b></u>	<u><b>32 618 888</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 297	0
Avräkningskonto HSB		606 905	615 212
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 482	26 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	303 549	272 321
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>929 232</u>	<u>914 069</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	781 808	172 465
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>781 808</u>	<u>172 465</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 711 040</b></u>	<u><b>1 086 533</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>49 093 825</b></u>	<u><b>33 705 421</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 000	15 000
Upplåtelseavgifter		49 921	49 921
Fond för yttre underhåll		9 851 295	8 741 295
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 916 216</u>	<u>8 806 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 138 943	2 642 161
Årets resultat		16 209 237	1 606 782
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>19 348 180</u>	<u>4 248 943</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>29 264 396</u></b>	<b><u>13 055 159</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 666 095	18 626 095
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 666 095</u>	<u>18 626 095</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	1 220 000
Leverantörsskulder		30 670	99 175
Aktuell skatteskuld	Not 15	71 844	166 041
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 975	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	553 846	538 951
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 163 334</u>	<u>2 024 167</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>19 829 429</u></b>	<b><u>20 650 262</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>49 093 825</u></b>	<b><u>33 705 421</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	16 673 532	2 064 991
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	804 070	688 149
Utrangeringskostnader (fasad)	717 843	0
Återförande av nedskrivning	-15 102 923	0
	<u>3 092 522</u>	<u>2 753 140</u>
Erhållen ränta	10 646	8 989
Erlagd ränta	-499 403	-402 267
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 603 765</u>	<u>2 359 862</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 470	-11 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-116 371	105 262
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 463 924</u>	<u>2 453 673</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 182 887	-3 143 140
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 182 887</u>	<u>-3 143 140</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-680 000	-1 170 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-680 000</u>	<u>-1 170 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>601 037</b>	<b>-1 859 467</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	787 676	2 647 143
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 388 713</u>	<u>787 676</u>
	<b>601 037</b>	<b>-1 859 467</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 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	3 644 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>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter *	4 834 212	4 695 585
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 527	15 431
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	4 848
	<b>4 847 734</b>	<b>4 715 864</b>
* I årsavgiften ingår vatten och bredband		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-210 431	-219 378
El	-22 330	-22 307
Vatten	-5 874	-3 783
Renhållning	-142 188	-123 630
TV, bredband, iptelefoni	-219 091	-246 170
Obligatoriska besiktningar	-1 563	-2 565
Serviceavtal	-21 074	-2 500
Förvaltningskostnader	-86 534	-15 266
Försäkringar	-196 680	-181 917
Fastighetsskatt	-339 788	-340 080
Övriga driftskostnader	-6 585	-22 346
	<b>-1 252 138</b>	<b>-1 179 942</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-290 000
	<b>0</b>	<b>-290 000</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 125	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-171 702	-162 430
Kostnader överlåtelse och panter	-12 915	-15 408
Föreningsverksamhet	-6 617	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 625
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 210	-2 406
Konsulter	-2 380	-575
Förbrukningsinventarier	-21 099	-76 349
Medlemsavgifter HSB	-25 700	-25 700
Kundförluster m m	0	-169
	<b>-261 748</b>	<b>-295 287</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-179 500	-150 500
Löner för anställda	-5 000	-10 000
Revisionsarvode	-6 000	4 000
Sociala avgifter	-50 827	-40 995
	<b>-241 327</b>	<b>-197 495</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-690 405	-570 194
Markanläggningar	-113 665	-113 665
Installationer och inventarier	0	-4 291
	<b>-804 070</b>	<b>-688 149</b>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-717 843	0
	<b>-717 843</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 691 932	54 548 792
Årets försäljning, utrangering byggnad	-967 703	0
Årets investering byggnader - fasad	1 182 887	3 143 140
Ingående anskaffningsvärde mark	4 591 043	4 591 043
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 703 659	1 703 659
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 201 818</b>	<b>63 986 634</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 779 905	-13 209 711
Omklassificeringar mm	-1 861 077	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	249 860	0
Årets avskrivningar byggnader	-690 405	-570 194
Ingående avskrivningar markanläggningar	-623 841	-510 176
Årets avskrivningar markanläggningar	-113 665	-113 665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 819 034</b>	<b>-14 403 746</b>

Nedskrivning byggnader	-16 964 000	-16 964 000
Återförda nedskrivningar	15 102 923	0
Omklassificeringar mm	1 861 077	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-16 964 000</b>

**Utgående redovisat värde** **47 382 785** **32 618 888**

Redovisade värden byggnader	41 825 589	26 948 027
Redovisade värden mark	4 591 043	4 591 043
Redovisade värden markanläggningar	966 153	1 079 818

**Fastighetsbeteckning: VÄVLAND 2:137**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1991	37 638 000	7 706 000	45 344 000	45 344 000
		<b>37 638 000</b>	<b>7 706 000</b>	<b>45 344 000</b>	<b>45 344 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	74 950 900	74 950 900
varav i eget förvar	21 955 300	21 955 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 995 600</b>	<b>52 995 600</b>

## Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	49 341	49 341
Utgående anskaffningsvärden	49 341	49 341
Ingående avskrivningar	-49 341	-45 050
Årets avskrivningar	0	-4 291
Utgående avskrivningar	-49 341	-49 341

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	380	26 536
Övrig skattefordran	2 537	0
Övriga kortfristiga fordringar	565	0
	<b>3 482</b>	<b>26 536</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	223 144	196 680
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 930	28 112
Förutbetald HSB	48 475	47 529
	<b>303 549</b>	<b>272 321</b>

**Not 13 BANK**

SBAB	742 447	133 678
Swedbank	39 361	38 787
	<b>781 808</b>	<b>172 465</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,60%	2029-06-20	8 542 068	0
Swedbank		4,22%	2027-09-24	6 319 027	200 000
Swedbank		1,53%	2030-12-20	4 305 000	300 000
				<b>19 166 095</b>	<b>500 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 666 095**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 0  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **500 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 666 095  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	0	94 197
Slutskatteskuld föregående år	71 844	71 844
	<b>71 844</b>	<b>166 041</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	6 975	0
	<b>6 975</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 439	2 356
Upplupna räntekostnader	112 632	137 094
Upplupen revision	15 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	39 174	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	384 036	387 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565	0
	<b>553 846</b>	<b>538 951</b>

**Not 18 EXCEPTIONELLS INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Under 2023 har återföring av nedskrivning byggnader gjorts med 16 964 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 15 103 tkr.

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Camilla Olofsson.....  
Jens Löfgren.....  
Mats Abrahamsson.....  
Niclas Thunborg.....  
Robin Manfredsson.....  
Örjan Pålsson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Örjan Selin

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grankotten i Timrå, org.nr. 769600-4717

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grankotten i Timrå 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. Revisoremas 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 Grankotten i Timrå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Selin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Grankotten i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENS LÖFGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:51:59



**ÖRJAN PÅLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:22:48



**MATS ABRAHAMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 19:06:31



**ROBIN MANFREDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:30:56



**CAMILLA OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:34:02



**NICLAS THUNBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 23:22:58



**ÖRJAN SELIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:19:21



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:34:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Grankotten i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖRJAN SELIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:23:56



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:34:06



# 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.