



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gransikagården i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gransikagården i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2907 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttaren 2	1943-05-29	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	45
10	garageplatser	140
21	p-platser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2055
Totalt 73 objekt		2240

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Järkehed	Ordförande
Gunn Haglind	Ledamot
Karl-Arne Gustavsson	Ledamot
Leif Bardh	Ledamot utsedd av HSB NG
Britt-Marie Hellström	Ledamot
Andreas Odell	Ledamot
Klas Blomberg	Suppleant
Tobias Karlsson	Suppleant
Amanda Carlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Järkehed, Karl-Axel Gustavsson, Andreas Odell, Klas Blomberg, Tobis Karlsson och Amanda Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl-Arne Gustavsson, Britt-Marie Hellström, Markus Järkehed och Johanna Lidman (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Thomas Jonsson med Bengt Olof Larm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: ingen valberedning har valts och låter styrelsen agerar valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 16 medlemmar, varav 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13, för att anta nya stadgar. Vår Brf valde att rösta om nya stadgar på den ordinarie stämman 2023-05-09. För att inte dra ut på tiden med ett andra beslut, så valde vi att kalla till en extra stämma 2023-05-09. Stadgarna finns nu registrerade på Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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 2023-05-03.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

Arbetade med frågan - elbilsaddning: Arbetsgruppen, som undersökte om det var möjligt att låta montera laddstolpar på vår gård, har avslutat sitt arbete. Erfarenheter från andra föreningar och från el-konsulter, från några företag, har sammanfattats. Kabeldragning diskuterades och placering skulle kunna gå att göra men det visar sig dock tveksamt, då strömkapacitet till vår tomt inte var tillräcklig. Avslutade förarbetet och beslutade att inte gå vidare med att montera laddstolpar.

Trädbeskärning utförd 2023-03-08: Det var dags att åter beskära våra åtta träd och detta gjordes (trots att det hade kommit otroligt mycket nysnö på natten innan).

Städdagen 10 juni: Aktiviteter med resa till soptippen, fixade med div städning på gården. Enligt sedvanligt program var det även fika med jordgubbstårta och avslutning på eftermiddagen med grillning.

Odlingslådorna: Dessa byggdes ihop sommaren 2022 och finns på gården, för den som lämnar in intresseanmälan om detta. Tillgänglighet fördelas på stämman. Lådorna har även använts denna sommar.

Översyn och genomgång tekniskt avtal: Styrelsen har vid återkommande tillfällen sett att vi inte fått bra fastighetsskötsel på vår gård. Valde att säga upp vårt avtal med HSB. Det resulterade i att vi som parter resonerade oss fram till att uppdatera och förnya vårt gamla avtal. Vi fortsätter därför med HSB.

En fin och uppskattad tradition även 2023: Vår julgran och ljusslingor kom på plats till 1:a advent.

Placerat kapital inom HSB: Vår brf har åter kunnat använda sig av denna möjlighet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har i regel drivit olika byggprojekt, både stora och små, men under 2023 har det inte pågått något.

2005 gjorts nya badrum, med golvvärme och ny kabel-dragning inklusive montering jordfelsbrytare/lägenhet.

Från 2014 - till hösten 2021 har det gjorts:

Fönsterbyte i samtliga 3 hus/utrymmen.

Rivning av gamla balkonger, innan montering av inglasade Balco-balkonger i 39 lägenheter. Innan gjordes flytt av radiatorer och håltagning i 14 lägenheter (även andelstalen ändrades när alla nu har balkong).

Cykelhuset *Ymer* - byggdes på gården.

Monterat takfläkt/lufttrumma - för OVK och radon-resultaten.

På samtliga hus har översyn av sockel och putsningsarbete inkl målning genomförts, under 2021.

Bytt alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. (Daloc)

Bytt dörrar och plåtar i fem entrépartier - inkl bytt ut till nytt portkods-system. Dörrar och entréer var klart i slutet av 2022.

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

- Planera för anbud så målning kan göras i trapphus och källare.
- Se över alternativ om hur vi kan bygga eller komplettera så nuvarande avfallshantering kan inkludera kärl för papper, metall, plast, ofärgat och färgat glas.
- Planera för utbyte av icke godkända lysrörsarmaturer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55 varav 54 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	369	365	294	393	113
Skuldsättning, kr/kvm	7 701	7 924	8 147	8 558	8 802
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 394	8 637	8 881	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	153	155	167	168	184
Årsavgifter, kr/kvm	1 153	1 081	1 032	962	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	1 029	983	1 084	955
Nettoomsättning, tkr	2 447	2 304	2 203	2 229	1 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	227	173	-104	119	-447
Soliditet, %	19	18	17	18	17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	56 220	0	0	56 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 725 330	0	224 000	1 949 330
S:a bundet eget kapital, kr	1 781 550	0	224 000	2 005 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 943 299	173 429	-224 000	1 892 728
Årets resultat, kr	173 429	-173 429	227 153	227 153
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 116 728	0	3 153	2 119 881
S:a eget kapital, kr	3 898 278	0	227 153	4 125 431

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 224 000 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	2 116 728
Årets resultat, kr	227 153
Reservation till underhållsfond, kr	-224 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 119 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 119 881

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	2 446 911	2 304 194
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 446 911	2 304 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-951 552	-914 896
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-44 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 468	-142 653
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 607	-136 858
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-598 611	-598 611
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 858 239	-1 837 866
RÖRELSERESULTAT		588 673	466 328
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 986	834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 506	-293 733
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-361 520	-292 899
ÅRETS RESULTAT		227 153	173 429
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		227 153	173 429
Reservering till fond för yttre underhåll		-224 000	-201 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	44 848
Överföring till balanserat resultat		3 153	17 277

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 187 173	20 785 784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 187 173</u>	<u>20 785 784</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 187 673</u>	<u>20 786 284</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		703 223	1 298 638
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 537	5 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 061	54 156
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>770 821</u>	<u>1 358 228</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	900 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>900 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	17 266	19 702
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>17 266</u>	<u>19 702</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 688 087</u>	<u>1 377 930</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 875 760</u>	<u>22 164 215</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 220	56 220
Fond för yttre underhåll		1 949 330	1 725 330
Summa bundet eget kapital		2 005 550	1 781 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 892 728	1 943 299
Årets resultat		227 153	173 429
Summa fritt eget kapital		2 119 881	2 116 728
Summa eget kapital		4 125 431	3 898 278
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 750 000	17 250 000
Summa långfristiga skulder		16 750 000	17 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	114 521	108 317
Leverantörsskulder		59 876	82 402
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 083	5 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 631	17 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	302 218	301 871
Summa kortfristiga skulder		1 000 329	1 015 936
Summa skulder		17 750 329	18 265 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 875 760	22 164 215

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	588 673	466 328
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	598 611	598 611
	<u>1 187 284</u>	<u>1 064 939</u>
Erhållen ränta	16 986	834
Erlagd ränta	-378 506	-293 733
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>825 764</u>	<u>772 040</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 008	-3 695
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 607	-106 175
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>802 149</u>	<u>662 170</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-442 275
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-442 275</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	302 149	-280 105
Likvida medel vid årets början	1 318 340	1 598 445
Likvida medel vid årets slut	<u>1 620 489</u>	<u>1 318 340</u>
	302 149	-280 105

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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:	15 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 627 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	2 264 688	2 116 620
Hysesintäkt lokaler	3 191	4 320
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 150	79 650
Hysesrabatter	-1 400	-700
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	105 300	105 300
Avsatt till inre fond	-6 204	-6 204
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 186	5 208
	2 446 911	2 304 194
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 021	-48 161
El	-41 344	-38 170
Uppvärmning	-247 818	-259 459
Vatten	-53 256	-49 821
Renhållning	-35 278	-34 497
TV, bredband, iptelefoni	-106 598	-105 385
Serviceavtal	-51 494	-44 589
Förvaltningskostnader	-297 012	-239 103
Försäkringar	-26 650	-23 255
Fastighetsskatt	-65 831	-63 101
Övriga driftskostnader	-11 250	-9 356
	-951 552	-914 896
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-44 848
	0	-44 848
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-13 275
Övriga förvaltningskostnader	-106 708	-102 669
Föreningsverksamhet	-4 035	0
Kontorsutrustning och -material	0	-549
Konsulter	-4 300	0
Förbrukningsinventarier	-10 624	0
Medlemsavgifter HSB	-21 497	-20 649
Stämma och styrelse	-5 805	-5 511
	-164 468	-142 653
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-67 613	-63 900
Vicevärdsarvode	-30 632	-29 330
Övriga arvoden	-10 000	-14 700
Revisionsarvode	-5 086	0
Sociala avgifter	-30 276	-28 928
	-143 607	-136 858
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-562 915	-562 915
Markanläggningar	-35 696	-35 696
	-598 611	-598 611

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 740 782	28 353 770
Årets investering byggnader	0	1 387 012
Ingående anskaffningsvärde mark	67 971	67 971
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	713 923	713 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 522 676	30 522 676

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 629 803	-9 066 888
Årets avskrivningar byggnader	-562 915	-562 915
Ingående avskrivningar markanläggningar	-107 088	-71 392
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 696	-35 696
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 335 503	-9 736 891

Utgående redovisat värde 20 187 173 20 785 784

Redovisade värden byggnader	19 548 064	20 110 979
Redovisade värden mark	67 971	67 971
Redovisade värden markanläggningar	571 139	606 835

Fastighetsbeteckning: Ryttaren 2 i Skövde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus			0	0	0
Bostäder hyreshus	1944	21 400 000	9 800 000	31 200 000	31 200 000
Lokaler		168 000	218 000	386 000	386 000
		21 568 000	10 018 000	31 586 000	31 586 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 619 000	18 619 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 619 000	18 619 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 537	5 434
	5 537	5 434

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 061	54 156
	62 061	54 156

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-24	750 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	150 000	0
			900 000	0

Not 13 BANK

Swedbank	17 266	19 702
----------	--------	--------

2023-12-31

2022-12-31

17 266

19 702

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,19%	2027-03-30	4 881 250	150 000
Stadshypotek AB	2,27%	2027-06-30	2 606 250	75 000
Stadshypotek AB	2,12%	2026-06-30	4 881 250	137 500
Stadshypotek AB	2,11%	2026-06-30	4 881 250	137 500
			17 250 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 750 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **500 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 750 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	108 317	102 114
Avsättning	6 204	6 204
Uttag	0	0
	114 521	108 317

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 083	5 362
	7 083	5 362

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	8 809	7 894
Arbetsgivaravgifter	7 672	6 621
Övriga kortfristiga skulder	150	3 469
	16 631	17 984

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	25 526	26 310
Förutbetalda årsavgifter och hyror	208 842	212 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 850	63 460
	302 218	301 871

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Odell

.....
Britt-Marie Hellström

.....
Gunn Haglind

.....
Karl-Arne Gustavsson

.....
Leif Bardh

.....
Markus Järkehed

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

Thomas Jonsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granskagården i Skövde, org.nr. 766600-2907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granskagården i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 Granskagården i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARKUS JÄRKEHED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:41:42



GUNN HAGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 13:37:18



ANDREAS ODELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:19:10



LEIF BARDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:53:02



BRITT-MARIE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:24:40



KARL-ARNE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:27:31



THOMAS JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:14:28



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:52:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

THOMAS JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:10:06



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:52:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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