



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved

Org nr 716403-5342

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1989-1990 på fastigheterna Granaten 1 och Granaten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna utgörs av 23 bostadshus med adresserna Granatgatan 1-93.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|----------|-------------|--------|-------|------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 5 st | 2 rok | 322,5 m ² |
| | | 15 st | 3 rok | 1 215,0 m ² |
| | | 26 st | 5 rok | 3 003,0 m ² |
| | | 46 st | | 4 540,5 m ² |
| Lokaler | Bostadsrätt | 1 st | | 290,0 m ² |
| | | 46 st | | |
| | | 57 st | | |
| | | 104 st | | 290,0 m ² |
| Garage | | | | |
| P-plats | | | | |
| Totalt | | 150 st | | 4 830,5 m ² |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fasadmålning
- Renovering (målning) av tak (2017)
- Renovering/byte garagetak samt belysning (2018)
- Byte av ett antal fönster och altandörrar (2018)
- Ny ramp (2020)
- Byte av panel samt målning av samtliga garagelängor (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte samt målning av vindskivor

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-13 av styrelsen.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmaste året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Påbörja byte av fönster

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4 % fr o m 2024-01-01. Kostnad för värme tillkommer.

Medlemsinformation

Aktiviteter

Föreningen har under våren anordnat en gemensam städdag.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 17 (21) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-29 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Jessica Boström | ordförande |
| Pierre Öberg | vice ordförande |
| Anne Westin | sekreterare |
| Adis Barucic | ledamot |
| John Klint | ledamot |
| Magnus Backstig | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jessica Boström och Anne Westin.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jessica Boström, Pierre Öberg, John Klint och Anne Westin, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Birgitta Claesson, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Jessica Boström, med Pierre Öberg, John Klint, samt Anne Westin som suppleanter.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 3 445 | 3 358 | 3 586 | 3 619 | 3 574 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | 90 | 479 | 1 004 | 959 | 683 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *) | 704 | 687 | 704 | 690 | 677 |
| Skuldsättning kr/kvm | 3 960 | 4 010 | | | |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 3 960 | 4 010 | | | |
| Sparande per kvm | 366 | 304 | | | |
| Räntekänslighet, % | 5,6 | 5,8 | | | |
| Energikostnad per kvm | 91 | 102 | | | |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 99 | 96 | | | |

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|-----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 607 984 | | 2 898 861 | 2 600 396 | 478 819 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -22 | | | | 478 819 | -478 819 |
| | | | | 3 079 216 | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -23 | | | 502 000 | -502 000 | |
| Ianspråkt från yttre underhåll -23 | | | -990 190 | 990 190 | |
| Årets resultat | | | | | 90 094 |
| Belopp vid årets slut | 4 607 984 | | 2 410 671 | 3 567 406 | 90 094 |

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 567 406 |
| Årets resultat | 90 094 |
| Till stämmans förfogande | 3 657 499 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 657 499 |
|---------------------|-----------|

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 410 671 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 445 204 | 3 358 367 |
| Summa rörelsens intäkter | | <u>3 445 204</u> | <u>3 358 367</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -1 218 897 | -1 268 878 |
| Periodiskt underhåll | | -990 190 | -354 103 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -30 850 | -30 225 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -158 495 | -120 447 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -687 387 | -635 827 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-3 085 819</u> | <u>-2 409 480</u> |
| Rörelseresultat | | 359 385 | 948 887 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 118 701 | 25 349 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -387 993 | -495 417 |
| Summa finansiella poster | | <u>-269 292</u> | <u>-470 068</u> |
| Årets resultat | | 90 094 | 478 819 |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 13 Not 6 | 21 793 567 | 22 145 505 |
| Mark | | 1 938 755 | 1 938 755 |
| Markanläggningar | Not 7 | 110 766 | 155 070 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 108 240 | 19 085 |
| | | <u>23 951 328</u> | <u>24 258 415</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>23 951 828</u> | <u>24 258 915</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 7 120 | 12 392 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 1 655 759 | 1 900 874 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 5 070 | 3 305 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 139 821 | 112 004 |
| | | <u>1 807 769</u> | <u>2 028 576</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 3 036 281 | 3 500 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bankkonton | Not 12 | 1 670 381 | 1 110 656 |
| | | <u>1 670 381</u> | <u>1 110 656</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 514 431</u> | <u>6 639 232</u> |
| Summa tillgångar | | <u>30 466 259</u> | <u>30 898 147</u> |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 4 607 984 | 4 607 984 |
| Fond för yttre underhåll | <u>2 410 671</u> | <u>2 898 861</u> |
| | 7 018 655 | 7 506 845 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 567 406 | 2 600 396 |
| Årets resultat | <u>90 094</u> | <u>478 819</u> |
| | 3 657 499 | 3 079 216 |
| Summa eget kapital | <u>10 676 155</u> | <u>10 586 061</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>18 836 001</u> | <u>16 154 126</u> |
| | 18 836 001 | 16 154 126 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 292 500 | 3 287 500 |
| Leverantörsskulder | 219 916 | 340 395 |
| Skatteskulder | 68 941 | 132 597 |
| Fond för inre underhåll | 47 989 | 51 622 |
| Övriga skulder | Not 14 25 429 | 26 905 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>299 329</u> | <u>318 941</u> |
| | 954 104 | 4 157 960 |
| Summa skulder | <u>19 790 105</u> | <u>20 312 086</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>30 466 259</u> | <u>30 898 147</u> |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflödesanalys | | |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 90 094 | 478 819 |
| Avskrivningar | 687 387 | 635 827 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>777 481</u> | <u>1 114 646</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -24 309 | -34 783 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -208 856 | 97 397 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>544 316</u> | <u>1 177 260</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -245 000 | 87 500 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -135 300 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-380 300</u> | <u>87 500</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -313 125 | -1 166 882 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-313 125</u> | <u>-1 166 882</u> |
| Årets kassaflöde | -149 109 | 97 878 |
| Likvida medel vid årets början *) | 6 511 530 | 6 413 652 |
| Likvida medel vid årets slut *) | 6 362 421 | 6 511 530 |

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 1,1 |
| Markanläggning | 10,0 |
| Inventarier | 20,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 178 853 kr (11 178 853 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

| Not 1 | Nettoomsättning | | |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter, bostäder | 3 400 620 | 3 317 470 |
| | Hyror | 400 | 0 |
| | Övriga intäkter | 44 184 | 40 897 |
| | | 3 445 204 | 3 358 367 |

| Not 2 | Driftskostnader | | |
|-------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 97 003 | 81 122 |
| | Reparationer | 62 168 | 57 238 |
| | El | 117 651 | 166 997 |
| | Vatten | 323 190 | 327 825 |
| | Sophämtning | 87 178 | 78 177 |
| | Kabel-TV, internet | 124 460 | 122 654 |
| | Övriga avgifter | 91 398 | 75 545 |
| | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 190 260 | 190 260 |
| | Förvaltningsarvoden | 85 392 | 81 249 |
| | Övriga driftskostnader | 40 197 | 87 812 |
| | | 1 218 897 | 1 268 878 |

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 11 250 | 10 625 |
| Medlemsavgifter | 19 600 | 19 600 |
| | 30 850 | 30 225 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| Medelantal anställda | Innev. år | Föreg. år |
| Män | 0 | 1 |
| | 0 | 1 |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 55 000 | 52 500 |
| Vicevärdsarvode | 48 000 | 0 |
| Revisorsarvode | 5 000 | 8 000 |
| Löner och andra ersättningar | 4 200 | 4 200 |
| Sociala kostnader | 35 251 | 20 641 |
| | 147 451 | 85 341 |
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar | 200 | 19 732 |
| Sociala kostnader | 3 181 | 8 204 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 7 563 | 7 038 |
| Övriga personalkostnader | 100 | 131 |
| | 11 044 | 35 106 |
| Totalt | 158 495 | 120 447 |
| Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| <u>Avskrivningar</u> | | |
| Byggnader | 596 938 | 572 438 |
| Inventarier | 46 145 | 19 085 |
| Markanläggningar | 44 304 | 44 304 |
| | 687 387 | 635 827 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2109 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1990 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 51 766 422 | 51 766 422 |
| Årets investeringar | 245 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 011 422 | 51 766 422 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -11 481 438 | -10 909 000 |
| Årets avskrivningar | -596 938 | -572 438 |
| Utgående avskrivningar | -12 078 376 | -11 481 438 |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -18 139 479 | -18 139 479 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -18 139 479 | -18 139 479 |
| Utgående bokfört värde | 21 793 567 | 22 145 505 |
| Taxeringsvärde för Granaten 2 | | |
| Byggnad - bostäder | 17 834 000 | 17 834 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 543 000 | 1 543 000 |
| | 19 377 000 | 19 377 000 |
| Mark - bostäder | 5 106 000 | 5 106 000 |
| Mark - lokaler | 278 000 | 278 000 |
| | 5 384 000 | 5 384 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 24 761 000 | 24 761 000 |
| Not 7 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 443 038 | 443 038 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 443 038 | 443 038 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -287 968 | -243 664 |
| Årets avskrivningar | -44 304 | -44 304 |
| Utgående avskrivningar | -332 272 | -287 968 |
| Bokfört värde | 110 766 | 155 070 |
| Not 8 Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 106 640 | 106 640 |
| Årets investeringar | 135 300 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 241 940 | 106 640 |
| Ingående avskrivningar | -87 555 | -68 470 |
| Årets avskrivningar | -46 145 | -19 085 |
| Utgående avskrivningar | -133 700 | -87 555 |
| Bokfört värde | 108 240 | 19 085 |
| Not 9 Övriga fordringar | | |
| Skattekonto | 5 070 | 3 305 |
| | 5 070 | 3 305 |

| Noter | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|------------------|------------------------|
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | | 121 945 | 106 300 | | |
| Upplupna intäkter | | 17 876 | 5 704 | | |
| | | 139 821 | 112 004 | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| Handelsbanken | | | 3 mån | 3,80% | 1 009 100 |
| Handelsbanken | 2023-10-09 | 2024-01-09 | 3 mån | 3,80% | 1 009 100 |
| Handelsbanken | 2023-12-06 | 2024-03-06 | 3 mån | 3,80% | 1 018 081 |
| | | | | | 3 036 281 |
| Not 12 Bankkonton | | | | | |
| Handelsbanken | | | | 501 211 | 0 |
| SBAB | | | | 1 165 474 | 1 106 960 |
| Länsförsäkringar | | | | 3 696 | 3 696 |
| | | | | 1 670 381 | 1 110 656 |
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| Länsförsäkringar Hyp | 90620457236 | 1,33% | 2026-09-30 | 6 098 236 | 50 000 |
| Länsförsäkringar Hyp | 90621899887 | 1,69% | 2025-06-30 | 4 843 750 | 62 500 |
| Stadshypotek AB | 775679 | 3,41% | 2027-07-30 | 5 166 515 | 60 000 |
| Stadshypotek AB | 813614 | 4,07% | 2028-06-30 | 3 020 000 | 120 000 |
| | | | | 19 128 501 | 292 500 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 18 836 001 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 17 666 001 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 292 500 | 3 287 500 |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 292 500 kr. | | | | | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 47 734 000 | 47 734 000 |
| Varav obelånade | | | | 23 234 000 | 23 234 000 |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 9 058 | 9 748 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 9 425 | 10 211 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 6 946 | 6 946 |
| | | | | 25 429 | 26 905 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 14 682 | 14 852 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 1 383 | 33 361 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 283 264 | 270 728 |
| | | | | 299 329 | 318 941 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|-------------------|-------------------|
|--------------|-------------------|-------------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Adis Barucic

Anne Westin

Jessica Boström

John Klint

Magnus Backstig

Pierre Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftBirgitta Claesson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved, org.nr. 716403-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Gislaved

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Claesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JESSICA BOSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:32:11



ADIS BARUCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:44:09



JOHN KLINT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:51:02



PIERRE ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:24:20



ANNE WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:08:39



MAGNUS BACKSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:17:02



BIRGITTA CLAESSION

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:15:28



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:01:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BIRGITTA CLAESSION

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:16:09



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:02:32



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 står något i årsredovisningen.