



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB brf Granen i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Granen i Skellefteå, 794700-1116 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 äger och förvaltar fastigheten Granen 9. På fastigheten har under 1944 uppförts ett hus med adress Norrbölegatan 31 A-B, 33 A-C samt Oskarsvägen 10 och innehåller 36 bostadsrättslägenheter, en lokal samt 23 carport och 9 motorvärmareplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	18	879
3 rum och kök	18	1 095
Bostäder	36	1 974

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1985	Fjärrvärme	2013	Nya balkonger med inglasning
1995	Ombyggnad fasader	2017	Relining källare, ett hus
1995	Ombyggnad kök och stambyte	2018	Ny Bauieranläggning (vattenrening)
1997	Ombyggnad soprum	2019	Relining källare
2003	Gemesamhetsel	2020	Nytt system för IMD (mätning, debitering el)
2005	Byte lägenhetsdörrar, lås och ytterbelysning	2021	Underhåll av plåtdetaljer skorsten/tak
		2023	Installation laddboxar
2007	Nya fönster		
2009	Nya P-platser med motorvärmare		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen målat om i föreningslokalen.

Styrelsen har en uppdaterad underhållsplan och har under året genomfört den stadgeenliga besiktningen. Under kommande år kommer ventilationsanläggningen att ses över.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2023-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat att höja årsavgifter med 1 % fr.o.m 2024-07-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt

845 kr/m².

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år av bostadsrättsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 17000 kr och överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Susanne Boström	ordförande
Bert-Olav Lundström	viceordförande
Gun Larsson	ledamot, sekreterare
Nils Andersson	ledamot
Malin Johansson	ledamot
Henrik Vikström	HSB-Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Susanne Boström, Bert-Olav Lundström, Gun Larsson och Malin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bert-Olav Lundström, Gun Larsson, Malin Johansson och Susanne Boström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingmar Renström vald av stämman, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Malin Johansson och Gun Larsson.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Susanne Boström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. Vid stämman deltog 12 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 5 (3) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 46 (46) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning*Flerårsöversikt*

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	1 775	1 742	1 737	1 733	1 731
Resultat efter fin.poster i tkr	76	126	194	115	132
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	859	820	820	820	820
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92				
Driftskostnad, kr/m2	723	649	633	613	605
Energikostnad, kr/m2 totalyta	319				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 329				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 329	2 369	2 410	2 450	2 491
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,5	1,4	1,3	1,5
Räntekänslighet i %	3				
Yttre underhållsfond, kr/m2	957	949	969	966	990
Soliditet i %*	39	38	36	35	33
Sparande, kr/m2 totalyta**	146	193	201	212	217

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är

väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrättskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 690	1 872 765	1 007 690	126 062
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			126 062	-126 062
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		17 000	-17 000	
Årets resultat				75 725
Vid årets slut	37 690	1 889 765	1 116 752	75 725

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 116 752
Årets resultat	75 725
Totalt att disponera	1 192 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 192 477**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 775 265	1 742 455
Övriga rörelseintäkter	3	16 096	23 814
		<u>1 791 361</u>	<u>1 766 269</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 427 908	-1 280 561
Underhåll	5	-	-51 135
Övriga externa kostnader	6	-30 651	-27 158
Personalkostnader	7	-9 581	-7 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-211 745	-203 169
		<u>-1 679 885</u>	<u>-1 569 633</u>
Rörelseresultat		111 476	196 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	34 226	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-69 977	-70 659
		<u>-35 751</u>	<u>-70 574</u>
Resultat efter finansiella poster		75 725	126 062
Resultat före skatt		75 725	126 062
Årets resultat		75 725	126 062

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	6 013 888	6 176 633
		6 013 888	6 176 633
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 014 388	6 177 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 645	-
Avräkning HSB Norr ek för		959 796	695 033
Övriga fordringar	12	12 284	28 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 865	89 963
		1 019 590	813 741
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 019 590	1 813 741
SUMMA TILLGÅNGAR		8 033 978	7 990 874

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser		37 690	37 690
Yttre underhållsfond	15	1 889 765	1 872 765
		<u>1 927 455</u>	<u>1 910 455</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 116 752	1 007 690
Årets resultat		75 725	126 062
		<u>1 192 477</u>	<u>1 133 752</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**3 119 932 3 044 207*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	16,21	1 480 000	4 597 064
		<u>1 480 000</u>	<u>4 597 064</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 117 064	80 000
Leverantörsskulder		104 631	59 161
Aktuell skatteskuld		10 275	13 740
Fond för inre underhåll	18	35 621	35 621
Övriga skulder	19	3 986	3 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	162 469	157 472
		<u>3 434 046</u>	<u>349 603</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 033 978 7 990 874**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 476	196 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	211 745	203 169
	<u>323 221</u>	<u>399 805</u>
Erhållen ränta	34 226	85
Erlagd ränta	-70 097	-70 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	287 350	329 231
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	34 583	-33 203
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	71 830	-99 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 763	196 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 000	-49 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 000	-49 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	264 763	67 455
Likvida medel vid årets början	1 695 033	1 627 578
Likvida medel vid årets slut	1 959 796	1 695 033
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	959 796	695 033
Bunden placering, högst 3 månader	1 000 000	1 000 000
	<u>1 959 796</u>	<u>1 695 033</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,84 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår redvisas som kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	1 651 128	1 618 692
Hysesintäkter p-platser	68 400	69 319
Intäkter el	46 832	41 631
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 905	12 813
	1 775 265	1 742 455
	1 775 265	1 742 455

*I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Andrahandsuthyrning, försäkringsersättning mm	16 096	23 814
	16 096	23 814

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	239 208	185 321
Snöröjning och halkbekämpning	1 993	
Reparationer	103 700	72 984
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	104 283	96 861
Uppvärmning	365 495	340 067
Vatten	159 358	143 625
Renhållning	90 816	80 195
Förvaltningskostnader	174 589	177 705
Försäkring	32 431	30 722
Fastighetsskatt/avgift	58 680	56 881
Kommunikation och media		
Datakommunikation	59 625	59 625
Kabel-TV	37 730	36 575
	1 427 908	1 280 561

Not 5 Periodisk underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny tvättmaskin		51 135
		51 135

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsmaterial	3 269	1 447
Telefon och porto mm	537	508
Kundförluster	97	162
Risikkostnader	11 149	180
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	8 100
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	14 799	16 761
	30 651	27 158

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	7 650	5 650
Bilersättningar	270	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	300	300
Sociala kostnader förtroendevalda	1 361	1 202
Övriga kostnader		259
Pensionskostnader		200
	9 581	7 611

Not 8 Avskrivningar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	187 391	187 390
Markinventarier	24 354	15 779
	211 745	203 169

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Övriga ränteintäkter	34 226	85
Summa	34 226	85

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	69 243	70 655
Övriga finansiella kostnader	734	4
Summa	69 977	70 659

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 451 662	11 402 662
-Årets anskaffningar, laddboxar	49 000	49 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 500 662	11 451 662

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 310 529	-5 107 360
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-211 745	-203 169
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 522 274	-5 310 529

Bokfört värde byggnader	5 978 388	6 141 133
Bokfört värde mark	35 500	35 500
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 013 888	6 176 633

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1944)	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark:	5 400 000	5 400 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Momsfordran	7 377	28 745
Skattekonto	4 907	
	12 284	28 745

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Moms	949	813
Försäkring, kabel TV, bredband, medlemskap i HSB	35 916	89 150
	36 865	89 963

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Belopp	
Fasträntekonto HSB Norr	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Fondbehållning vid årets början	1 872 765	1 911 900
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	17 000	12 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-51 135
Fondbehållning vid årets slut	1 889 765	1 872 765

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2025-03-30	1,23%	3 037 064	3 077 064
Swedbank	2027-02-25	2,00%	1 560 000	1 600 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 597 064	4 677 064
Nästa års amortering			-80 000	-80 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-320 000	-320 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 197 064	4 277 064
Totala skulder på bokslutsdagen			4 597 064	4 677 064
Avgår kortfristig del			-3 117 064	-80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 480 000	4 597 064

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 000	80 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 037 064	-
	3 117 064	80 000

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	35 621	38 433
Uttag under året	-	-2 812
	<u>35 621</u>	<u>35 621</u>

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	2 385	2 205
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 361	984
Skuld till HSB	240	420
	<u>3 986</u>	<u>3 609</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Räntor	2 340	2 460
Förutbetalda avgifter/hyror	128 570	122 573
Borevision	10 583	10 583
Fjärrvärme, el, revision, styrelsearvoden	20 976	21 856
	<u>162 469</u>	<u>157 472</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<u>7 035 100</u>	<u>7 035 100</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>7 035 100</u>	<u>7 035 100</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Elektroniska underskrifter

Bert-Olav Lundström

Nils Andersson

Susanne Boström

Gun Larsson

Malin Johansson

Henrik Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften

Ingmar Renström
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Skellefteå, org.nr. 794700-1116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingmar Renström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Granen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE BOSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 20:30:52



GUN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 20:21:08



HENRIK VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:04:28



NILS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 12:02:57



BERT-OLAV LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 10:01:24



MALIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 19:16:46



INGMAR RENSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:57:22



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 09:20:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Granen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGMAR RENSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:54:40



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 09:19:51



HSB – där möjligheterna bor