



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Granen i Järfälla

 Sparande 139 kr/kvm	 Investeringsbehov 358 kr/kvm	 Skuldsättning 6 921 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 252 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 893 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
139 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att ett stambyte genomförts.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
358 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och följs upp årligen för planering av underhåll inför kommande period.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 921 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har amorterat knappt 500 000 kronor om året de senaste åren med anledning av stambytet som färdigställdes 2024. På sikt är avsikten att höja amorteringstakten.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen kommer att arbeta för att hålla räntekänsligheten på en normal nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
252 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad och är svår att påverka.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
893 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 2:179	1970-01-01	1970
Viksjö 2:180	1970-01-01	1970
Viksjö 3:4	1971-01-01	1971
Viksjö 3:5	1971-01-01	1971
Viksjö 3:6	1971-01-01	1971
Viksjö 3:7	1971-01-01	1971

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej (upphört fr o m 2025-01-01) i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
433	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 453
138	lokaler (hyresrätt) exkl förråd	1 180
197	garageplatser (inkl 8 mc-platser)	0
254	p-platser	0

Totalt 1 022 objekt

33 633

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 151 st 2 rok, 174 st 3 rok, 98 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Christin Sundberg	Ordförande	2018-05-03	2024-05-30
Ann Christin Sundberg	Ledamot	2012-05-14	
Björn Arntzén	Ordförande	2024-05-30	
Björn Arntzén	Ledamot	2015-06-04	
Tommy Näppi	Ledamot	2021-05-03	
Per Forsberg	Ledamot	2022-05-25	
Marie Maibert	Ledamot	2024-05-30	
Marie Maibert	Suppleant	2023-05-17	2024-05-30
Mikael Jonsson	Ledamot	2023-05-17	
Katri Nordgren	Ledamot	2016-05-19	
Wictor Fors	Ledamot	2024-05-30	
Wictor Fors	Suppleant	2023-05-17	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Jonsson, Tommy Näppi, Ann-Christin Sundberg, Marie Maibert, Per Forsberg, ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Christin Sundberg, Tommy Näppi, Björn Arntzén och Mikael Jonsson.

Revisorer har varit: Sven Barklund med Carl Fredrik Karlstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Catharina Skogsberg (sammankallande) och Carin Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 50 st röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-01-30 för att anta nya stadgar i första läsningen. På extra stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och följs upp årligen för planering av underhåll inför kommande period. Föreningens senaste underhållsbesiktning utfördes med startmöte och besiktning start 2024-07-24. Revidering av den nya underhållsplanen ska utföras under 2025.

Årsavgiften höjs med 3 % 2025-01-01.

Återbruket

Föreningen har även under detta år haft fortsatt aktivitet i återbruket, antal medlemmar som besöker oss fortsätter öka, till vår glädje.

Vi tackar alla medlemmar som bidragit med föremål eller besökt oss under året och hoppas på att ännu fler hittar hit.

Där kan man fritt lämna in hela rena brukbara föremål/böcker/kläder och mindre möbler, och man kan själv ta fritt något man har användning för.

Man kan även bara komma ner och ta en fika och en liten pratstund med andra medlemmar i föreningen.

Återbruket är ett effektivt sätt för föreningen att främja miljö och återvinning och det är mycket uppskattat av besökande medlemmar.

Återbruket hålls öppet Måndagar 18:00-19:00, Vältvägen 17 av två ansvariga medlemmar.

Föreningen kommer även i fortsättningen skänka kläder till behövande både inom Sverige och drabbade länder när så finns tillfälle.

Föreningslokalen

Föreningslokalen har under året varit väldigt uppbokad, så vill man hyra ett speciellt datum måste man vara ute i god tid.

Medlemmar som hyrt har varit väldigt nöjda och tycker vi har en fantastisk lokal, med bla TV/ljudanläggning och fullständig köksutrustning.

Städning och aktsamhet av lokalen utav medlemmar som hyrt har varit väldigt bra, vilket gör att vår fina lokal håller sig i bra skick.

Avtal om vad som gäller i lokalen finns att läsa på vår hemsida.

Ansvarig för lokalen är en föreningsmedlem.

Husombud

Idag har vi 12 husombud. Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade, sätter upp informationsblad i portar och/eller lägger i brevlådor. Husombuden träffas i anslutning till varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om vad som är aktuellt inom HSB och föreningen.

Husombuden arbetar mycket med att förbättra gemenskap och trygghet bland våra medlemmar, bl.a. anordnas aktiviteter i vår föreningslokal såsom Boule & bar och Musikquiz.

Under året har vi haft musikquiz, boule kubb & bar, julmys och eftermiddagsfika!

Fortfarande saknas något ombud så är du intresserad ta kontakt med styrelsen.

Cykelrensning

Rensning av cyklar har skett under året.

Vattenskador

Vattenskador uppkommer fortfarande men inte i samma omfattning.

Stambyte

Stambytet påbörjades den 7 mars 2022 på Tegvägen 2 och avslutades i juni 2024.

Den totala kostnaden för stambytet, som var beräknad till ca 134 milj (inkl moms), landade på ca 152 miljoner (inkl moms).

Det beror i huvudsak på 2 stora poster:

Vi blev tvugna till att låta asbestsanera alla badrum och toaletter (2,9 milj inkl moms) och vi beslutade att låta lägga om kulvertarna (8,6 milj inkl moms). Övriga ändrings- och tilläggsbeställningar sammantaget (6,5 milj inkl moms).

Kallvatten

Vår förbrukning av kallvatten har minskat med 25% mellan år 2021, 45 300 m3 och 2024, 34 100 m3.

Detta beror på att vi under stamreningen bytt till snålspolande armaturer och toaletter.

Råttor

Vårt samarbete med Anticimex har fortsatt under året och råttorna är inte helt borta men det har blivit bra mycket bättre.

Projekt för ny sophantering

Beslut är taget att MTB får uppdraget att genomföra projektet.

Solelanläggningen

Under året har vi producerat ca 826 000 kWh el, av tänkt teoretisk produktion av ca 911 000 kWh.

Av dessa har 384 000 kWh använts inom föreningen resterande 442 000 kWh sålts till E.ON till gällande spotpris. Vi har fått ca 136 000 kr i intäkter från E.ON.

Återbetalningskalkylen för soleanläggningen är: Kostnad 14,1 Mkr, Bidrag 2,3 Mkr, Söld el 4,0 Mkr, Räntekostnad 998 tkr.

Återstår att skriva av efter 2024 är 8,9 Mkr.

Elpriset

Med anledning av vårt elfondavtal med E.ON justerar styrelsen elpriset kontinuerligt.

Avtal

- HSB Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare har varit Sofia Ovebring
- HSB Stockholm - Administrativ förvaltning
- HSB Stockholm - Låneupphandling och ekonomisk rådgivning
- Ready Steady Clean AB - Städning i våra allmänna utrymmen
- AB C. Malms Trädgårdsanläggningar - Markskötsel och snöröjning
- Trygg Solenergi - Solpanelerna och uppföljning av elproduktionen
- EcoGuard - Avläsning av våra temperaturgivare i lägenheterna
- HSB Värmland- Övervakar värmesystemet
- Home Solutions - Avläsning av elförbrukning (IMD)
- NewSafe - Passersystemet
- Anticimex - Skadedjur
- Tele2 - TV grundutbud, ingår i avgiften
- Telenor - Bredband, ingår i avgiften

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor med träd och buskar, lekutrustning, taktillsyn, brandsyn samt skyddsrand har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Stambytet klart
2023	Stambyte Vältvägen påbörjat
2022	Stambyte Tegvägen
2022	Byte av motorvärmarruttag
2022	Färdigställande ommålning av trapphus
2022	Projekt ny sophantering påbörjad
2021	Fortsatt ommålning trapphus
2021	Rörinfordring i bottenplatta klar
2021	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter
2020	Byte av garageportar
2020	Installation av solcellsanläggning
2020	Fortsatt ommålning trapphus
2020	Ettapp 1 rörinfordring i bottenplattor klar
2019	Ommålning trapphusen, Vältvägen klar
2018	Nytt passersystem/låsning av fastigheterna
2018	Byte material i blockskarvarna
2017	Byte fönster och balkongdörrar
2016	Byte av samtliga värmeväxlare i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem.
2015	Gemensamt elabonnemang i föreningen tecknas. IMD (Individuell mätning av debitering) infördes.
2013	Nya motorvärmarruttag, utökning antal garage- och p-platser, asfaltering p-platser
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger och uteplatser
2005	Omläggning utvändigt vattenledning, upprustning av lekplatserna
1995	Tilläggsisolering vindar
1990	Takomläggning, plåttak

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

Årtal	Åtgärd
2025	Projekt ny sophantering genomförs
2025	Elbils-laddstolpar
2025	Bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring tas bort
2025	Garage
2025	Byte frånluftsfläktar
2026	Dränering
2026	Byte plåt entretak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 519 och under året har det tillkommit 39 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 521.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	139	169	246	217	196
Skuldsättning, kr/kvm	6 921	6 936	3 602	2 370	2 383
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 173	7 188	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	252	244	169	171	155
Årsavgifter, kr/kvm	893	848	769	752	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	924	783	723	694
Nettoomsättning, tkr	31 168	29 462	29 269	27 495	26 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 111	1 148	4 975	3 052	1 702
Soliditet, %	14	14	22	27	26

Se definitioner av nyckeltalen på sid 12 under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader och räntekostnader i samband med stambytet som färdigställdes 2024.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 % 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	3 866 500	0	0	3 866 500
Underhållsfond, kr	220 584	0	150 577	371 161
S:a bundet eget kapital, kr	4 087 084	0	150 577	4 237 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 438 448	1 148 391	-150 577	37 436 262
Årets resultat, kr	1 148 391	-1 148 391	-3 110 956	-3 110 956
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 586 839	0	-3 261 533	34 325 306
S:a eget kapital, kr	41 673 923	0	-3 110 956	38 562 967

* Enligt nya stadgar antagna 2024-09-06 sker ingen avsättning till underhållsfonden. Årets ianspråkstagande av fonden är 987 325 kr. Årets förändring inkluderar 2023 års beslutade reservation och ianspråkstagande av underhållsfonden med avsättning på 2 000 000 kr och ianspråkstagande på 862 098 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråkstagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	36 448 937
Årets resultat, kr	-3 110 956
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	987 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 325 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	34 325 306
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 167 619	29 461 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	876 071	1 627 616
Summa Rörelseintäkter		32 043 690	31 089 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 545 427	-20 510 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 061 744	-870 611
Personalkostnader	Not 6	-494 116	-397 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 800 657	-3 677 587
Summa Rörelsekostnader		-28 901 943	-25 457 056
Rörelseresultat		3 141 747	5 632 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	874 485	89 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 127 189	-4 572 928
Summa Finansiella poster		-6 252 703	-4 483 834
Resultat efter finansiella poster		-3 110 956	1 148 391
Resultat före skatt		-3 110 956	1 148 391
Årets resultat		-3 110 956	1 148 391



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	255 249 914	105 897 091
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	61 250	120 115 305
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		255 311 164	226 012 396
Summa Anläggningstillgångar		255 311 164	226 012 396

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 991	81 292
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 939 805	35 277 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 949 349	1 016 647
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 984 145	36 375 221
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	8 000 000	25 930 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	25 930 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	6 075 516	2 062 249
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 075 516	2 062 249
Summa Omsättningstillgångar		23 059 661	64 367 470
Summa Tillgångar		278 370 825	290 379 865

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll	371 161	220 584
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 237 661	4 087 084

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 436 262	36 438 448
Årets resultat	-3 110 956	1 148 391
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	34 325 306	37 586 839

Summa Eget kapital**38 562 967****41 673 923**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	168 673 652	158 981 878
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		168 673 652	158 981 878

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		64 108 226	74 280 000
Leverantörsskulder		1 627 332	6 794 202
Skatteskulder		73 396	64 251
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 173 304	1 347 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 151 948	7 238 493
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		71 134 206	89 724 064

Summa Skulder**239 807 858****248 705 942****Summa Eget kapital och skulder****278 370 825****290 379 865**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 141 747 5 632 225

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 800 657 3 677 587

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 800 657 3 677 587

Erhållen ränta

817 626 76 707

Erlagd ränta

-7 196 800 -4 280 756

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 563 231 5 105 763

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -547 657 360 829

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -8 348 473 1 618 112

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-8 896 130 1 978 942

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 332 900 7 084 705

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -36 099 425 -70 397 277

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-36 099 425 -70 397 277

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -480 000 102 520 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-480 000 102 520 000

Årets kassaflöde

-41 912 324 39 207 427

Likvida medel vid årets början

62 913 154 23 705 727

Likvida medel vid årets slut

21 000 830 62 913 154

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår från 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 512 484	26 205 976
	Årsavgifter individuell mätning el (IMD)	1 458 364	1 321 856
	Hyror lokaler	609 116	598 886
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 416 292	1 366 890
	Hyror förbrukningsbaserad	66 327	0
	Hyror övrigt	67 808	60 522
	Övriga primära intäkter bl a solel	226 408	100 303
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 356 799	29 654 433
	Hysesbortfall	-189 180	-192 768
	<i>Summa</i>	-189 180	-192 768
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 167 619	29 461 665
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	869 094	859 174
	Intäkter solel, Elstöd 2023 belopp 516 423 kr	6 977	768 442
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	876 071	1 627 616

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 186 853	-3 835 362
	Snö och halk-bekämpning	-140 656	-276 208
	Reparationer	-1 680 435	-1 750 674
	Planerat underhåll	-987 325	-862 098
	Försäkringsskador	-796 937	-1 235 756
	El	-2 326 611	-2 276 764
	Uppvärmning	-4 748 869	-4 792 093
	Vatten	-1 392 037	-1 141 043
	Sophämtning	-789 374	-863 477
	Fastighetsförsäkring	-686 914	-584 608
	Kabel-TV och bredband	-797 015	-896 642
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-834 690	-834 937
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 155 337	-1 147 027
	Övriga driftkostnader	-22 375	-14 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 545 427	-20 510 959
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 948	-1 989
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-154 949	-86 766
	Administrationskostnader	-188 676	-108 109
	Extern revision	-30 250	-28 750
	Medlemsavgifter	-125 910	-120 580
	Föreningsverksamhet	-17 000	-39 927
	Övriga förvaltningskostnader	-537 010	-484 491
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 061 744	-870 611
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-4 000
	Övriga arvoden	-395 901	-318 200
	Sociala avgifter	-93 215	-75 698
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-494 116	-397 898

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	117 149	55 673
	Ränteintäkter bundna placeringar	497 345	12 387
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	259 991	21 034
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	874 485	89 094
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 127 034	-4 570 333
	Övriga räntekostnader	-155	-2 595
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 127 189	-4 572 928
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 254 887	155 145 968
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 151 563	4 151 563
	Årets investeringar	156 153 480	5 108 919
	Årets försäljningar/utrangeringar	-9 170 171	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	311 389 759	164 406 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 509 359	-54 831 772
	Årets avskrivningar	-6 800 657	-3 677 587
	Återförda avskrivningar	9 170 171	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 139 845	-58 509 359
	<i>Utgående redovisat värde</i>	255 249 914	105 897 091
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	354 000 000	354 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 617 000	7 617 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 073 000	7 073 000
	<i>Summa</i>	529 690 000	529 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	233 262 000	218 882 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	233 262 000	218 882 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	120 115 305	54 826 947
	Årets investeringar	36 099 425	70 397 277
	*Omklassificering till byggnad	-156 153 480	-5 108 919
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	61 250	120 115 305
	* 2024 Stambyte 2023 Motorvärmcentral		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 925 314	34 920 906
	Övriga fordringar	14 491	356 376
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 939 805	35 277 282
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	69 246	12 387
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 880 103	1 004 260
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 949 349	1 016 647
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	0
	Bostadsrätter	0	0
	SBAB 2025-03-26	8 000 000	25 930 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	8 000 000	25 930 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	6 037 974	2 014 161
	Handelsbanken	37 542	48 088
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 075 516	2 062 249

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,21%	2025-10-30	14 300 000	0
Stadshypotek AB	3,35%	2028-06-01	45 000 000	0
Stadshypotek AB	3,29%	2025-04-28	14 500 000	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-12-01	58 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2027-03-01	45 000 000	0
Stadshypotek AB	3,18%	2026-09-30	21 003 652	330 000
Stadshypotek AB	0,87%	2025-10-30	19 822 286	0
Stadshypotek AB	0,69%	2025-03-01	15 155 940	150 000
			232 781 878	480 000

Långfristig del	168 673 652
Nästa års amortering av långfristig skuld	330 000
Lån som ska konverteras inom ett år	63 778 226
Kortfristig del	64 108 226
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	480 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 099	0
Inre fond	1 140 981	1 336 228
Övriga kortfristiga skulder	28 224	10 890
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 173 304	1 347 118

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 519 744	2 418 473
Upplupna räntekostnader	376 781	446 392
Övriga upplupna kostnader	1 255 423	4 373 628
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 151 948	7 238 493

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Järfälla, org.nr. 713200-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 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. 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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, förfälskning, 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 Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Barklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ARNTZÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 06:08:49



MIKAEL JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:45:50



MARIE MAIBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:39:33



KATRI NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:46:48



ANN CHRISTIN SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:27:07



TOMMY NÄPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 14:49:54



PER FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:44:58



WICTOR FORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:23:12



SVEN BARKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:34:58



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 17:13:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN BARKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:04:34



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 17:14:07



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.