



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gransikagården i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gransikagården i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2907 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Ryttaren 2 | 1943-05-29    | 1944                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler/förråd (hyresrätt)            | 25                       |
| 10               | garageplatser                         | 140                      |
| 21               | p-platser                             | 0                        |
| 39               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 055                    |
| Totalt 72 objekt |                                       | 2 220                    |

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

## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll                     | T.o.m.     |
|-----------------------|--------------------------|------------|
| Markus Järkehed       | Ordförande               | 2025-02-20 |
| Karl-Arne Gustavsson  | Ledamot/Vice ordförande  |            |
| Gunn Haglind          | Ledamot                  |            |
| Leif Bardh            | Ledamot utsedd av HSB NG |            |
| Britt-Marie Hellström | Ledamot/Sekreterare      |            |
| Klas Blomberg         | Ledamot                  |            |
| Tobias Karlsson       | Suppleant                |            |
| Amanda Carlsson       | Suppleant                |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunn Haglind och Britt-Marie Hellström. Markus Järkehed valde att avgå i februari 2025. Efter att ordförande Markus har avgått så har Karl-Arne Gustavsson i egenskap av vice ordförande tagit rollen ordförande.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johanna Lidman (extern firmatecknare), Karl-Arne Gustavsson, Britt-Marie Hellström och Markus Järkehed (t.o.m 2025-02-20).

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

Valberedning har varit: Ingen valberedning är vald.

Britt-Marie Hellström har varit vicevärd.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 16 personer varav 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-27.

### Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

**Arbetade med frågan om sophantering med fler fraktioner:** Styrelsen har samlat in vetskap och fakta om olika lösningar. En återkommande fråga på våra möten. Uppgifter har ställts emot varandra, om hur ska vi kunna få till en bra situation. Tillgänglighet, kostnader och annat styr ett långsiktigt alternativ.

**Byte av tvättmaskin Kåpplundavägen 4:** Ett slitage har gjort att vi fick köpa en ny tvättmaskin, vilket skulle bli billigare än att laga den gamla. Vår avsikt är att byta enligt underhållsplanen, men att det inte görs utan anledning.

**Inköp till vårt skyddsrum:** Vi har köpt in 2 st lådor med utrustning för krisberedskap, till vårt skyddsrum.

**Städdagen 15 juni:** Aktiviteter med resa till soptippen, fixade med div städning på gården. Enligt sedvanligt program var det även fika med jordgubbstårta och avslutning på eftermiddagen med grillning.

**Odlingslådorna:** Finns kvar och nyttjas av boende.

**Placerat kapital inom HSB:** Vi placerar regelbundet överskottslikviditet i kapitalplaceringar för bättre ränta.

**Stopp i avlopp:** Gransikagatan 17 har haft ett återkommande problem med stopp i köksavlopp. Efter felsökning byttes ett rör för att få till ett brantare fall.

**Markbrunn:** En stenkista under markstenen, vid entrén till Gransikagatan 17, fick förses med ett avlopp till dagvattensdräneringen.

**Julgranen har även köpts in 2024:** Vår julgran med ljusslingor kom på plats till 1:a advent.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

Från 2014 - till hösten 2021 har det gjorts:

Fönsterbyte i samtliga 3 hus/utrymmen.

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

Cykelhuset Ymer - byggdes på gården.

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

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

Bytt alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. (Daloc)

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

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

- En antagen offert finns sedan 2024 om att låta byta ut alla armaturer, p g a kvicksilverlysrör och annan belysning som inte är LED-baserad. Avser även att uppgradera belysning ute runt våra hus - så rörelsevakt kan gör en säkrare miljö.
- Fortsatt planera för anbud så målning kan göras i trapphus och källare - vilket har fått stå tillbaka med anledning av sophanteringsfrågan.
- Aktualisera underlag inför beslut om åtgärd under 2025 - för att bygga eller komplettera så nuvarande avfallshantering kan inkludera kärl för papper, metall, plast, ofärgat och färgat glas.
- Med hänvisning till underhållsplanen som följs årligen. De behov som framkommer lyfts in i gängse tidsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54 varav 53 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 399   | 369   | 365   | 294   | 393   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 545 | 7 701 | 7 924 | 8 147 | 8 558 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 151 | 8 394 | 8 637 | 8 881 | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 8     | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 176   | 153   | 155   | 167   | 168   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 230 | 1 153 | 1 081 | 1 032 | 962   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 97    | 96    | 96    | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 177 | 1 092 | 1 029 | 983   | 1 084 |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 609 | 2 447 | 2 304 | 2 203 | 2 229 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 219   | 227   | 173   | -104  | 119   |
| Soliditet, %                           | 20    | 19    | 18    | 17    | 18    |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 56 220                     | 0                                                                      | 0                         | 56 220                     |
| Underhållsfond, kr                    | 1 949 330                  | 0                                                                      | 172 071                   | 2 121 401                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 005 550</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>172 071</b>            | <b>2 177 621</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 892 728                  | 227 153                                                                | -172 071                  | 1 947 810                  |
| Årets resultat, kr                    | 227 153                    | -227 153                                                               | 219 187                   | 219 187                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 119 881</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>47 116</b>             | <b>2 166 997</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 125 431</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>219 187</b>            | <b>4 344 618</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 929 kr



## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 119 881        |
| Årets resultat, kr                                  | 219 187          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -240 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 67 929           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 166 997</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 166 997</b> |

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Årets resultat                                       | 219 187 kr       |
| Avsättning till underhållsfond                       | -240 000 kr      |
| Disposition underhållsfond                           | <u>67 929 kr</u> |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | -172 071 kr      |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Resultat efter fondförändring</b> | <b>47 116 kr</b> |
|--------------------------------------|------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 609 478                | 2 443 725                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 2 524                    | 3 186                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 612 002</b>         | <b>2 446 911</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 233 298               | -1 047 768               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -67 304                  | -68 252                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -156 545                 | -143 607                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -598 611                 | -598 611                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 055 758</b>        | <b>-1 858 238</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>556 244</b>           | <b>588 673</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 31 052                   | 16 986                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -368 109                 | -378 506                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-337 057</b>          | <b>-361 520</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>219 187</b>           | <b>227 153</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>219 187</b>           | <b>227 153</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>219 187</b>           | <b>227 153</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | 19 588 562        | 20 187 173        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>19 588 562</b> | <b>20 187 173</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>19 589 062</b> | <b>20 187 673</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 710               | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 048 624         | 708 760           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 61 089            | 62 061            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 110 423</b>  | <b>770 821</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 11 | 900 000           | 900 000           |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>900 000</b>    | <b>900 000</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 12 113            | 17 266            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>12 113</b>     | <b>17 266</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 022 535</b>  | <b>1 688 087</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>21 611 597</b> | <b>21 875 760</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 56 220    | 56 220    |
| Fond för yttre underhåll  | 2 121 401 | 1 949 330 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 177 621 | 2 005 550 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 947 810 | 1 892 728 |
| Årets resultat           | 219 187   | 227 153   |
| Summa Fritt eget kapital | 2 166 997 | 2 119 881 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 4 344 618 | 4 125 431 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 16 250 000 | 16 750 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 16 250 000 | 16 750 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 500 000   | 500 000   |
| Leverantörsskulder                              |        | 68 948    | 59 876    |
| Skatteskulder                                   |        | 5 425     | 7 083     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 133 874   | 131 152   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 308 732   | 302 218   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 1 016 979 | 1 000 329 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 17 266 979 | 17 750 329 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 21 611 597 | 21 875 760 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 556 244                  | 588 673                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 598 611                  | 598 611                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>598 611</b>           | <b>598 611</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 31 052                   | 16 986                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -368 892                 | -379 290                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>817 016</b>           | <b>824 980</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 258                      | -8 008                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 17 433                   | -14 823                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>17 691</b>            | <b>-22 831</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>834 707</b>           | <b>802 149</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -500 000                 | -500 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-500 000</b>          | <b>-500 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>334 707</b>           | <b>302 149</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 620 489</b>         | <b>1 318 340</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 955 195</b>         | <b>1 620 489</b>         |

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

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

**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: 15-100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 627 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**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.

**Övrigt**

Då ny bokslutsmall används avviker förgående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

#### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**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.

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 423 268                | 2 264 688                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 105 300                  | 105 300                  |
|       | Hyror lokaler                               | 4 632                    | 4 632                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 79 800                   | 79 800                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>2 613 000</b>         | <b>2 454 420</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -3 522                   | -4 491                   |
|       | Avsatt till inre fond                       | 0                        | -6 204                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-3 522</b>            | <b>-10 695</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>2 609 478</b>         | <b>2 443 725</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 2 403                    | 2 181                    |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 121                      | 1 005                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>2 524</b>             | <b>3 186</b>             |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -379 041                 | -346 250                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -3 661                   | -2 256                   |
|       | Reparationer                                    | -26 232                  | -15 021                  |
|       | Planerat underhåll                              | -67 929                  | 0                        |
|       | El                                              | -51 224                  | -41 344                  |
|       | Uppvärmning                                     | -268 384                 | -247 818                 |
|       | Vatten                                          | -61 681                  | -53 256                  |
|       | Sophämtning                                     | -44 240                  | -35 278                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -29 049                  | -26 650                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -108 452                 | -106 598                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -67 430                  | -65 831                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -112 463                 | -106 708                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -13 512                  | -758                     |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 233 298</b>        | <b>-1 047 768</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -7 899                   | -10 624                  |
|       | Administrationskostnader                        | -2 380                   | 0                        |
|       | Extern revision                                 | -15 325                  | -11 500                  |
|       | Konsultkostnader                                | 0                        | -4 300                   |
|       | Medlemsavgifter                                 | -22 493                  | -21 497                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -8 232                   | -9 840                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -10 974                  | -10 492                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-67 304</b>           | <b>-68 252</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -79 248                  | -67 613                  |
|       | Revisionsarvode                                 | -2 667                   | -5 086                   |
|       | Vicevärdsarvode och övriga arvoden              | -42 013                  | -40 632                  |
|       | Sociala avgifter                                | -32 617                  | -30 276                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-156 545</b>          | <b>-143 607</b>          |

Föreningen har inte haft några heltidsanställda

| Not 7  | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Avskrivningar på byggnader                                                               | -562 915                 | -562 915                 |
|        | Avskrivning på markanläggning                                                            | -35 696                  | -35 696                  |
|        | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-598 611</b>          | <b>-598 611</b>          |
| Not 8  | Byggnader och mark                                                                       | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                     | 29 740 782               | 29 740 782               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                                          | 67 971                   | 67 971                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                                              | 713 923                  | 713 923                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>30 522 676</b>        | <b>30 522 676</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                                   | -10 335 503              | -9 736 891               |
|        | Årets avskrivningar                                                                      | -598 611                 | -598 611                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-10 934 114</b>       | <b>-10 335 503</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                          | <b>19 588 562</b>        | <b>20 187 173</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                        | 21 400 000               | 21 400 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                         | 168 000                  | 168 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                                           | 9 800 000                | 9 800 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                            | 218 000                  | 218 000                  |
|        | <i>Summa</i>                                                                             | <b>31 586 000</b>        | <b>31 586 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                                     | 18 619 000               | 18 619 000               |
|        | Varav i eget förvar                                                                      | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <b>18 619 000</b>        | <b>18 619 000</b>        |
| Not 9  | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                   | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                            |                          |                          |
|        | Ingående värde andel i HSB                                                               | 500                      | 500                      |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                      | <b>500</b>               | <b>500</b>               |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                                                 |                          |                          |
|        | Avräkningskonto HSB                                                                      | 1 043 083                | 703 223                  |
|        | Skattekonto                                                                              | 5 541                    | 5 537                    |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                                           | <b>1 048 624</b>         | <b>708 760</b>           |



|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

Övriga kortfristiga placeringar

|                 |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Placeringar HSB | 900 000 | 900 000 |
|-----------------|---------|---------|

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Summa Övriga kortfristiga placeringar | 900 000 | 900 000 |
|---------------------------------------|---------|---------|

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 12 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

Kassa och bank

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| Bankkonto Swedbank | 12 113 | 17 266 |
|--------------------|--------|--------|

|                      |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| Summa Kassa och bank | 12 113 | 17 266 |
|----------------------|--------|--------|

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------|----------------------|
|--------------|-----------|------------|--------|----------------------|

|                 |       |            |           |         |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|
| Stadshypotek AB | 2,12% | 2026-06-30 | 4 743 750 | 137 500 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|

|                 |       |            |           |         |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|
| Stadshypotek AB | 2,11% | 2026-06-30 | 4 743 750 | 137 500 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|

|                 |       |            |           |        |
|-----------------|-------|------------|-----------|--------|
| Stadshypotek AB | 2,27% | 2027-06-30 | 2 531 250 | 75 000 |
|-----------------|-------|------------|-----------|--------|

|                 |       |            |           |         |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|
| Stadshypotek AB | 2,19% | 2027-03-30 | 4 731 250 | 150 000 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|

|            |         |
|------------|---------|
| 16 750 000 | 500 000 |
|------------|---------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 16 250 000 |
|-----------------|------------|

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 500 000 |
|-------------------------------------------|---------|

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
|-------------------------------------|---|

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Kortfristig del | 500 000 |
|-----------------|---------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 500 000 |
|-------------------------------------------------------|---------|

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

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,16% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

Övriga skulder

|           |        |        |
|-----------|--------|--------|
| Källskatt | 20 308 | 16 481 |
|-----------|--------|--------|

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| Inre fond | 113 566 | 114 521 |
|-----------|---------|---------|

|                             |   |     |
|-----------------------------|---|-----|
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 150 |
|-----------------------------|---|-----|

|                      |         |         |
|----------------------|---------|---------|
| Summa Övriga skulder | 133 874 | 131 152 |
|----------------------|---------|---------|

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 212 084 | 208 842 |
|---------------------------------|---------|---------|

|                         |        |        |
|-------------------------|--------|--------|
| Upplupna räntekostnader | 24 743 | 25 526 |
|-------------------------|--------|--------|

|                           |        |        |
|---------------------------|--------|--------|
| Övriga upplupna kostnader | 71 905 | 67 850 |
|---------------------------|--------|--------|

|                                                    |         |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 308 732 | 302 218 |
|----------------------------------------------------|---------|---------|

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 Bostadsrättsförening Gransikagården i Skövde, org.nr. 766600-2907

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gransikagården i Skövde för räkenskapsåret 2024.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsförening Granskagården i Skövde för räkenskapsåret 2024 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jonsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Granskagården i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARL-ARNE GUSTAVSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 06:23:03



**GUNN HAGLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:38:35



**LEIF BARDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:42:38



**KLAS BLOMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:29:40



**BRITT-MARIE HELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:42:46



**THOMAS JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:02:55



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:22:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Granskagården i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:05:44



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:22:29



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.