



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Granen | Hudiksvall

 Sparande 163 kr/kvm	 Investeringsbehov 13 078 kr/kvm	 Skuldsättning 1 914 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 332 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 070 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
163 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 078 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 914 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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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

NYCKELTAL



Energikostnad
332 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

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

NYCKELTAL



Årsavgift
1 070 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

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 HSBs Brf Granen I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0577 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helenedal 3:6	1953-10-19	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 ²
6	lokaler (hyresrätt)	401
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 832
12	garageplatser	156
33	p-platser	0
Totalt 119 objekt		4 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 25 st 2 rok, 23 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Mikael Ånger	Ordförande	
Lillemor Sällström	Ledamot	
Kjell Sundman	Ledamot	
Daniel Bertils	Ledamot	
Göran Berglund	Ledamot	2024-12-03
Åsa Bjellman	Ledamot	
Birgitta André	Ledamot	
Patrick Åslin	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Bjellman, Kjell Sundman och Daniel Bertils.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lillemor Sällström, Åsa Bjellman och Mikael Ånger och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit: Malin Valdemarsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Carina Östlin och Britt-MarieBlixt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar samt 2 övriga närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-09-06, varvid planen uppdaterades.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Asfaltering utanför hus 43, Takbesiktning samtliga hus, OVK-besiktning, Målat parkeringslinjer, Byte av markis på Studio Flow, Borttagning av lekplats mellan 41 och 43, Rensat dagvattenbrunnar vid garage, Lagt kantsten runt rabatter och fyllt på med jord.
2023	Uppgraderat med nya elmätare för individuell mätaravläsning (IMD). Brädfodrat insida av milöhusen. Målning av parkeringslinjer.
2022	Asfaltering utanför hus 39, samt parkering mellan 35 och 37.
2021	Asfaltering utanför hus 37.
2020	Åtgärder på tak, efter utförd takbesiktning. Renovering av båda torkrummen i tvättstugan

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Målning av garagedörrar och träfasader. Fortsatta asfalteringsjobb. Fasadputs samtliga hus. Byte tak samtliga hus. Målning av trapphus. Översyn av värmessystem. Löpande underhåll enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	163	222	240	281	232
Skuldsättning, kr/kvm	1 914	2 030	2 313	2 436	2 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 192	2 325	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	332	271	258	253	247
Årsavgifter, kr/kvm	1 070	1 014	887	874	866
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	916	912	895	880
Nettoomsättning, tkr	4 255	4 020	3 766	3 693	3 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	276	95	382	-69
Soliditet, %	41	39	38	36	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 255 009	4 019 958
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 255 009	4 019 958
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 837 539	-2 307 759
Underhåll enligt plan	Not 4	-104 729	-239 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 778	-391 178
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-59 628	-89 770
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 933	-457 933
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 852 608	-3 485 982
RÖRELSERESULTAT		402 401	533 976
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93 146	50 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 806	-308 634
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-247 660	-258 407
ÅRETS RESULTAT		154 741	275 569



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 519 004	13 976 938
Summa materiella anläggningstillgångar		13 519 004	13 976 938
Summa anläggningstillgångar		13 519 004	13 976 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 259	1 011
Avräkningskonto HSB		554 589	1 064 173
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	-918	59 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	208 127	191 670
Summa kortfristiga fordringar		768 056	1 316 771
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 513 768	1 628 153
Summa kortfristiga placeringar		2 513 768	1 628 153
Kassa och bank			
Bank	Not 12	49 210	317 201
Summa kassa och bank		49 210	317 201
Summa omsättningstillgångar		3 331 035	3 262 125
SUMMA TILLGÅNGAR		16 850 039	17 239 063

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

109 605

109 605

Fond för yttre underhåll

2 532 212

2 400 941

Summa bundet eget kapital

2 641 817

2 510 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 137 607

3 993 310

Årets resultat

154 741

275 569

Summa fritt eget kapital

4 292 348

4 268 878

Summa eget kapital**6 934 165****6 779 424**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 697 800

2 192 056

Summa långfristiga skulder

5 697 800

2 192 056

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 702 056

6 717 800

Medlemmarnas inre fond

Not 14

604 982

601 423

Leverantörsskulder

178 819

370 036

Aktuell skatteskuld

Not 15

751

7 780

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

10 097

90

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

721 369

570 454

Summa kortfristiga skulder

4 218 074

8 267 583

Summa skulder**9 915 874****10 459 639****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****16 850 039****17 239 063**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	402 401	533 976
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	457 933	457 933
	860 334	991 910
Erhållen ränta	89 144	45 005
Erlagd ränta	-360 233	-289 558
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	589 245	747 356
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 132	-41 702
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-14 338	336 028
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	618 039	1 041 682
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-510 000	-637 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-510 000	-637 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	108 039	404 182
Likvida medel vid årets början	3 009 528	2 605 346
Likvida medel vid årets slut	3 117 567	3 009 528
	108 039	404 182

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	550 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 856 368	3 638 184
Årsavgift el	124 651	0
Årsavgift TV/bredband	120 600	0
Hysesintäkt lokaler	89 868	84 792
Hysesintäkt garage och bilplatser	111 036	110 387
Konsumtionsavgift el	0	128 586
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	120 600
Avsatt till inre fond	-91 200	-91 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 910	12 440
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 147	6 175
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 630	9 995
	4 255 009	4 019 958

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-325 422	-91 289
El	-224 510	-207 165
Uppvärmning	-1 024 384	-797 235
Vatten	-206 355	-185 610
Renhållning	-131 380	-113 141
TV, bredband, iptelefoni	-181 332	-181 637
Serviceavtal	-33 046	-30 933
Förvaltningskostnader	-475 866	-397 539
Försäkringar	-86 135	-75 169
Fastighetsskatt	-117 780	-117 780
Övriga driftskostnader	-31 330	-110 263
	-2 837 539	-2 307 759

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-23 800	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-92 545
Underhåll mark och utemiljö	-80 929	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-9 373
Underhåll övrigt	0	-137 424
	-104 729	-239 342

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

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-11 125	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-282 019	-289 531
Kostnader överlåtelse och panter	-17 761	-5 251
Konsulter	-53 441	-54 995
Medlemsavgifter HSB	-28 400	-28 400
Kundförluster m m	-33	0
	<u>-392 778</u>	<u>-391 178</u>

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 200	-63 800
Övriga arvoden	-4 800	-2 400
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-12 128	-20 070
	<u>-59 628</u>	<u>-89 770</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-457 933	-457 933
	<u>-457 933</u>	<u>-457 933</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 514 852

23 514 852

Ingående anskaffningsvärde mark

107 193

107 193

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

23 622 045

23 622 045

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 645 108

-9 187 174

Årets avskrivningar byggnader

-457 933

-457 933

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 103 041

-9 645 108

Utgående redovisat värde

13 519 004

13 976 938

Redovisade värden byggnader

13 411 811

13 869 745

Redovisade värden mark

107 193

107 193

Fastighetsbeteckning: HELENEDAL 3:6**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1954

27 000 000

8 000 000

35 000 000

35 000 000

Lokaler

889 000

389 000

1 278 000

1 278 000

27 889 000

8 389 000

36 278 000

36 278 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

13 016 000

13 016 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 016 000

13 016 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

-918

39 387

Övriga kortfristiga fordringar

0

20 529

-918

59 916

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

95 609

86 135

Förutbetalad kabel-TV och bredband

30 222

30 222

Förutbetalad HSB

60 647

60 229

Upplupna ränteintäkter

9 224

5 222

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 425

9 862

208 127

191 670

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**Räntesats****Konv.datum**

Handelsbanken

2024-03-27

0

820 873

Handelsbanken

2024-02-06

0

807 280

Handelsbanken

2,35%

2025-03-23

851 510

0

Handelsbanken

2,80%

2025-02-04

838 852

0

Handelsbanken

3,00%

2025-01-21

823 406

0

2 513 768

1 628 153

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Handelsbanken

49 210

317 201

49 210

317 201

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,10%	2027-12-01	2 980 000	510 000
Stadshypotek		1,66%	2025-09-30	2 192 056	0
Stadshypotek		3,33%	2028-10-03	2 500 000	0
Stadshypotek		3,54%	2026-12-30	727 800	0
				8 399 856	510 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 697 800

Nästa års amortering av långfristig skuld

510 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 192 056

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 702 056

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 040 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 849 856

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

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

601 423

540 888

Avsättning

91 200

91 200

Uttag

-87 641

-30 666

604 982

601 423

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

751

7 780

751

7 780

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

2 053

0

Övriga kortfristiga skulder

8 044

90

10 097

90

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

149 419

125 359

Upplupna räntekostnader

23 735

43 162

Upplupen revision

13 000

15 000

Upplupen HSB

208 712

56 513

Förutbetalda årsavgifter och hyror

326 458

327 866

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

45

2 554

721 369

570 454

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta André.....
Daniel Bertils.....
Kjell Sundman.....
Lillemor Sällström.....
Mikael Ånger.....
Patrick Åslin.....
Åsa Bjellman

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

Malin Valdemarsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Granen i Hudiksvall, org.nr. 787500-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Granen i Hudiksvall 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 HSBs Brf Granen i Hudiksvall 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Valdemarsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Granen I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ÅNGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:29:51



ÅSA BJELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:24:21



PATRICK ÅSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:31:33



BIRGITTA ANDRÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 07:57:17



KJELL SUNDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:27:13



LILLEMOR SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:31:26



DANIEL BERTILS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:47:15



MALIN VALDEMARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:25:55



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:32:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Granen I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN VALDEMARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:27:11



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:37:00



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 föreningsstämmans 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.