



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Grankullen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Grankullen i Borås

Org nr 764500-2895

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1939-1946 på fastigheten Grankullen 1, Grankullen 10 och Grankullen 12 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Alingsåsvägen 29, 31, 33 och 35, Värmlandsgatan 1 A-D, 9 och Parkgatan 3 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14	st	1	rok	502,5	m ²
		26	st	2	rok	1 364,5	m ²
		26	st	3	rok	1 999,5	m ²
		66	st			3 866,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	16	st			923,0	m ²
Garage	Hysesrätt	2	st				
P-platser	Hysesrätt	7	st				
		25	st			923,0	m ²
Totalt		91	st			4 789,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Färdigtställt monteringen av friskluftsventiler i lägenheterna. Tagit bort oljetanken.
Renoverat lokalen där det var frisörsalong.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under kommande år planerar styrelsen för att eventuellt anlägga fler p-platser.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 7% och 2024-07-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja med ytterligare 10%.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 527 056 kr. Sparandet är 178 kr per kvm och kassaflödet är negativt.

Föreningen har ett svagt eget kapital men det finns ett övervärde i mark och fastighet.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar (fg. år 82) 5 st har avgått och 5 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Carina Vehniäinen	ordförande
Anna Bjuvemyr	sekreterare
Eduard Piepers	ledamot
Vakant	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Carina Vehniäinen, Eduard Piepers och Anna Bjuvemyr. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Vehniäinen, Eduard Piepers och Anna Bjuvemyr, två i förening.

Vicevärd har varit Anna Bjuvemyr.

Revisor har varit Inger Öjerhed, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit ordförande Carina Vehniäinen

Valberedning har varit Ninni Svahn.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 874	3 530	3 436	3 356	3 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	-189	-96	-1 057	-175
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	882	803	747	747	747
Skuldsättning per kvm	4 172	4 256			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 168	5 272			
Sparande per kvm	178	117			
Räntekänslighet, %	5,9	6,6			
Energikostnad per kvm	239	229			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	88			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgift

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 265	549 906	-395 417	-188 745
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23			-188 745	188 745
			-584 163	
Reservering till yttre underhåll -24		365 000	-365 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24		-324 025	324 025	
Årets resultat				-19 165
	116 265	590 881	-625 138	-19 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-625 138
Årets resultat	-19 165
	-644 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ansamlad förlust	-644 303
	-644 303

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 590 881 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 874 382	3 530 443
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 874 382	3 530 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 143 937	-2 251 142
Underhåll enligt plan		-324 025	-240 836
Övriga externa kostnader	Not 4	-389 317	-246 243
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-102 620	-97 929
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-546 221	-506 927
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 506 120	-3 343 077
RÖRELSERESULTAT		368 263	187 366
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 273	23 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 700	-400 078
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-387 427	-376 112
ÅRETS RESULTAT		-19 165	-188 745



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 700 293	19 551 067
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	150 502
Summa materiella anläggningstillgångar		19 700 293	19 701 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 700 793	19 702 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 477	3 824
Avräkningskonto HSB		1 110 495	1 676 474
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	177 397	243 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 013	197 122
Summa kortfristiga fordringar		1 540 382	2 120 862
Summa omsättningstillgångar		1 540 382	2 120 862
SUMMA TILLGÅNGAR		21 241 175	21 822 931

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 265	116 265
Fond för yttre underhåll	590 881	549 906
Summa bundet eget kapital	707 146	666 171

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-625 138	-395 417
Årets resultat	-19 165	-188 745
Summa ansamlad förlust	-644 303	-584 163

Summa eget kapital

62 843

82 008

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 337 500	14 887 500
Summa långfristiga skulder		14 337 500	14 887 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 644 524	5 497 524
Medlemmarnas inre fond	Not 12	282 408	300 330
Leverantörsskulder		410 222	456 374
Aktuell skatteskuld	Not 13	5 177	2 471
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 681	2 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	488 820	594 111
Summa kortfristiga skulder		6 840 832	6 853 423

Summa skulder

21 178 332

21 740 923

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 241 175

21 822 931

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	368 263	187 366
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	546 221	506 927
	914 484	694 293
Erhållen ränta	24 273	23 966
Erlagd ränta	-378 486	-400 078
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	560 270	318 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 501	-15 952
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	550 719	351 803
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 125 490	654 033
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-695 447	-93 488
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-122 723
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-695 447	-216 211
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 146 524	-426 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 146 524	-426 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-716 481	11 822
Likvida medel vid årets början	1 676 474	1 664 652
Likvida medel vid årets slut	959 993	1 676 474
	-716 481	11 822

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 276 630	2 973 060
Årsavgifter lokaler	133 476	133 476
Årsavgiftsbortfall lokaler	-133 476	-133 476
Hysesintäkt lokaler	444 963	432 445
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 400	47 853
Hysesintäkt övrigt	30 600	30 600
Konsumtionsavgift el	10 756	0
Övriga intäkter i verksamheten	27 796	14 692
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 853	2 650
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 170	7 099
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 215	22 044
	3 874 382	3 530 443

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv .**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-168 253	-374 579
Sotning	-632	0
El	-159 320	-142 920
Uppvärmning	-672 397	-658 593
Vatten	-314 556	-294 285
Renhållning	-124 179	-109 298
TV, bredband, iptelefoni	-92 737	-86 081
Förvaltningskostnader	-305 543	-336 633
Försäkringar	-84 938	-78 866
Fastighetsskatt	-132 810	-130 104
Övriga driftskostnader	-88 572	-39 782
	-2 143 937	-2 251 142

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 013	-12 037
Övriga förvaltningskostnader	-194 578	-136 669
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 608
Förbrukningsinventarier	-3 896	-1 024
Medlemsavgifter HSB	-25 600	-25 600
Kundförluster m m	-150 231	-67 304
	-389 317	-246 243

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-72 000	-39 000
Vicevärdsarvode	-2 917	-33 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-24 203	-22 929
	-102 620	-97 929

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-533 949	-494 655
Markanläggningar	-12 272	-12 272
	-546 221	-506 927

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2059

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

31 356 524

0

Årets investering byggnader

695 447

31 356 524

Ingående anskaffningsvärde mark

199 881

199 881

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

122 723

0

Årets investering markanläggning

0

122 723

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**32 374 575****31 679 128****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 115 789

-11 621 134

Årets avskrivningar byggnader

-533 949

-494 655

Ingående avskrivningar markanläggningar

-12 272

0

Årets avskrivningar markanläggningar

-12 272

-12 272

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 674 282****-12 128 061****Utgående redovisat värde****19 700 293****19 551 067**

Redovisade värden byggnader

19 402 233

19 240 735

Redovisade värden mark

199 881

199 881

Redovisade värden markanläggningar

98 179

110 451

Fastighetsbeteckning: Grankullen 1, 10 och 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1940,1945,1950	37 600 000	17 378 000	54 978 000	54 978 000
Lokaler		1 558 000	965 000	2 523 000	2 523 000
		39 158 000	18 343 000	57 501 000	57 501 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

21 411 000

21 411 000

Summa ställda säkerheter**21 411 000****21 411 000****Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

150 502

0

Årets Investering

0

150 502

Omklassificering till Byggnader och mark

-150 502

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**150 502****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

177 397

243 442

177 397**243 442**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek Borås		0,97%	2025-06-01	4 525 000	50 000
Stadshypotek Borås		1,37%	2026-01-30	1 862 500	50 000
Stadshypotek Borås		3,90%	2025-03-10	397 524	18 000
Stadshypotek Borås		3,55%	2025-04-01	372 000	8 000
Swedbank Hypotek AB		2,43%	2027-06-23	8 500 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		3,14%	2027-11-25	4 325 000	100 000
				19 982 024	426 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 337 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					350 000
Lån som ska konverteras inom ett år					5 294 524
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 644 524
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 704 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					17 852 024

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	300 330	0
Uttag	-17 922	300 330
	282 408	300 330

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 177	2 471
	5 177	2 471

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-35 949	-2 049
Personalens källskatt	22 650	0
Arbetsgivaravgifter	22 980	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 662
	9 681	2 613

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	39 027	5 813
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 315	299 162
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 478	289 136
	488 820	594 111

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Bjuvemyr

.....
Carina Vehniäinen

.....
Eduard Piepers

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

Inger Öjerhed
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grankullen i Borås, org.nr. 764500-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grankullen i Borås 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 Grankullen i Borås 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.

Borås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CARINA VEHNÄÄINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 07:12:13



EDUARD PIEPERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:24:50



ANNA BJUVEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 16:11:56



INGER ÖJERHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 20:06:45



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:50:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGER ÖJERHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 20:08:07



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:51:28



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.