



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Granen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Granen i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0927 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granen 9	1960-05-07	1961

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 ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	34
2	lokaler (hyresrätt)	87
9	garageplatser	150
1	förråd	10
4	p-platser	0
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 422
Totalt 52 objekt		2 703

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 6 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Hellichius	Ordförande
Esa Savolainen	Ledamot
Lena Linder	Ledamot
Robert Lindner	Ledamot
Ellinor Persson	Ledamot
Antonia Värn Belina	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Esa Savolainen, Robert Lindner, Ellinor Persson.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Esa Savolainen, Gunnar Hellichius och Robert Lindner.

Revisorer har varit: Anette Hultman med Gun-Mari Hvass som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Göte Lundmark (sammankallande), Gun-Mari Hvass samt Sarah Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2 %.

En förändring av årsavgiften med + 4 % per 2025-01-01 är registrerad och beslutad av styrelsen. Styrelsens strategi är att anpassas årsavgiften efter det allmänna kostnadsläget för de tjänster som krävs för föreningen, det finns inga andra behov av att höja avgiften enligt gällande plan.

Föreningen är i det närmaste skuldfri och föreningen påverkas inte på något sätt av ränteläget. Det finns inga stora planerade Uh-åtgärder de närmaste 5-10 åren utöver byte av tak och de mindre renoveringarna som är planerade i underhållsplanen kan hanteras utan att större lån krävs. Styrelsen har även fokus på att genomföra åtgärder för att göra fastigheten mer hållbar genom tex sänka energiförbrukning och jobba med återvinning.

Föreningen har en investeringsplan och underhållsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan år 2020.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2024 genomfördes en uppdatering av husets värmesystem samt att styrelsen besluta att byta ut tvättmaskinerna och torktumlare till energisnåla Miele maskiner under kvartal 1 2025.

En stor renovering av alla balkonger genomförts samt ett byte av passersystem på samtliga entrédörrar genomfördes under 2023.

Installation av 3 st laddstationer för personbilar under 2022.

Uppfräschning av föreningens samlingslokal under 2022.

Hissrenovering under 2021.

Byte till Daloc säkerhetsdörrar under 2019.

Renovering av tvättstuga under 2016.

Byte till underhållsfria fönster under 2012.

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

Byte av tak om 5-10 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 varav 53 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51 varav 50 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	140	217	164	181	162
Skuldsättning, kr/kvm	194	217	163	178	25
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	217	238	179	195	27
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	130	138	135	113
Årsavgifter, kr/kvm	638	618	601	594	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	640	628	610	600	596
Nettoomsättning, tkr	1 727	1 691	1 642	1 616	1 606
Resultat efter finansiella poster, tkr	208	352	49	-1 093	89
Soliditet, %	75	75	77	74	93

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

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	181 389	0	0	181 389
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 280 351	0	0	1 280 351
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	985 039	0	89 925	1 074 964
S:a bundet eget kapital, kr	2 446 779	0	89 925	2 536 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-196 175	352 421	-89 925	66 321
Årets resultat, kr	352 421	-352 421	208 232	208 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	156 246	0	118 307	274 553
S:a eget kapital, kr	2 603 025	0	208 232	2 811 257

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 250 kr samt ianspråktagande skett med 85 325 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	156 246
Årets resultat, kr	208 232
Reservation till underhållsfond, kr	-175 250
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	274 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	274 553

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	208 232 kr
Avsättning till underhållsfond	-175 250 kr
Disposition underhållsfond	<u>85 325 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-89 925 kr
Resultat efter fondförändring	118 307 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 727 030	1 686 452
Övriga rörelseintäkter		3 014	4 146
Summa Rörelseintäkter		1 730 044	1 690 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 240 458	-1 067 225
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 355	-48 448
Personalkostnader	Not 5	-118 058	-126 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-85 959	-85 959
Summa Rörelsekostnader		-1 496 831	-1 327 672
Rörelseresultat		233 213	362 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 492	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 473	-12 317
Summa Finansiella poster		-24 981	-10 506
Resultat efter finansiella poster		208 232	352 421
Resultat före skatt		208 232	352 421
Årets resultat		208 232	352 421

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	2 704 110	2 785 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	28 875	33 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 732 985	2 818 944

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		2 733 485	2 819 444
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		470	7 503
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	958 700	601 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 227	51 859
Summa Kortfristiga fordringar		1 010 397	661 126

Summa Omsättningstillgångar		1 010 397	661 126
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		3 743 882	3 480 570
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 461 740	1 461 740
Fond för yttre underhåll	1 074 964	985 039
Summa Bundet eget kapital	2 536 704	2 446 779

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	66 321	-196 175
Årets resultat	208 232	352 421
Summa Fritt eget kapital	274 554	156 246

Summa Eget kapital	2 811 258	2 603 025
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	525 000	585 000
Leverantörsskulder		138 844	79 558
Skatteskulder		5 976	4 541
Övriga kortfristiga skulder		1 981	1 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	260 824	206 456
Summa Kortfristiga skulder		932 625	877 545

Summa Skulder	932 625	877 545
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	3 743 882	3 480 570
--------------------------------	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	233 213	362 926
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	85 959	85 959
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	85 959	85 959
Erhållen ränta	1 492	1 811
Erlagd ränta	-26 552	-12 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 113	438 495
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 877	7 591
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	115 159	76 916
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	122 036	84 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 148	523 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 302 401
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 302 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	145 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	145 000
Årets kassaflöde	356 148	-634 399
Likvida medel vid årets början	564 172	1 198 571
Likvida medel vid årets slut	920 320	564 172



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: 25-80 år.

Avskrivningstid på laddstolpar: 10 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 138 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 mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 456 860	1 428 192
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	49 980	0
	Årsavgifter lokaler	38 817	38 056
	Hyror lokaler	106 560	104 472
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 476	64 380
	Hyror informationsöverföring	1 428	51 408
	Övriga intäkter	7 312	602
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 727 433	1 687 110
	Avgiftsbortfall	-3	0
	Hyresbortfall	-400	-658
	<i>Summa</i>	-403	-658
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 727 030	1 686 452

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-239 778	-231 150
	Snö och halk-bekämpning	-3 371	-9 110
	Reparationer	-149 011	-17 582
	Planerat underhåll	-85 325	-145 485
	El	-54 053	-55 046
	Uppvärmning	-249 011	-222 582
	Vatten	-92 957	-71 257
	Sophämtning	-44 940	-34 111
	Fastighetsförsäkring	-30 352	-27 847
	Kabel-TV och bredband	-68 905	-68 871
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 960	-65 525
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 341	-95 593
	Övriga driftkostnader	-54 454	-23 066
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 240 458	-1 067 225

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-10 464	-12 215
	Extern revision	-17 575	-11 800
	Medlemsavgifter	-21 140	-20 204
	Föreningsverksamhet	-2 376	-3 269
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-960
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 355	-48 448

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 672	-49 784
	Revisionsarvode	0	-1 115
	Övriga arvoden	-58 510	-56 100
	Sociala avgifter	-16 876	-19 041
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 058	-126 040

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-81 834	-81 834
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 125	-4 125
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-85 959	-85 959

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 125 372	13 746 330
	Ingående anskaffningsvärde mark	140 700	140 700
	Årets investeringar	0	379 042
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 266 072	14 266 072
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 480 128	-12 321 653
	Årets avskrivningar	-81 834	-81 834
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	923 359
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 561 962	-11 480 128
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 704 110	2 785 944
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	703 000	703 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	288 000	288 000
	<i>Summa</i>	33 191 000	33 191 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 463 600	13 463 600
	Varav i eget förvar	-12 663 600	-12 663 600
	<i>Ställda säkerheter</i>	800 000	800 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	41 250	41 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 250	41 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 250	-4 125
	Årets avskrivningar	-4 125	-4 125
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 375	-8 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 875	33 000
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>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	920 320	564 172
Övriga fordringar	38 380	37 592
<i>Summa Övriga fordringar</i>	958 700	601 764

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	31 719	30 352
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 508	21 507
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	51 227	51 859

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,7%	2025-03-27	525 000	60 000
			525 000	60 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	525 000
Kortfristig del	525 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	180 122	136 403
Upplupna räntekostnader	162	241
Övriga upplupna kostnader	80 540	69 812
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	260 824	206 456

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 Granen i Skövde, org.nr. 766600-0927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Granen 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 Granen 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Hultman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUNNAR HELLICHIOUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:47:39



ELLINOR PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:18:43



ANTONIA BELINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 20:55:18



LENA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 14:53:55



ROBERT LINDNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 23:30:44



ESA SAVOLAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 11:43:40



ANETTE HULTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:08:41



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:59:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANETTE HULTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:10:19



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:00:39



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.