



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Granaten i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved

Org nr 716403–5342

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 Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1989–1990 på fastigheterna Granaten 1 och Granaten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna utgörs av 23 bostadshus med adresserna Granatgatan 1–93.

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	5	st	2	rok	322,5	m ²
		15	st	3	rok	1 215,0	m ²
		26	st	5	rok	3 003,0	m ²
		46	st			4 540,5	m ²
Lokaler Garage P-plats	Bostadsrätt	1	st			290,0	m ²
		46	st				
		57	st				
		104	st			290,0	m ²
Totalt		150	st			4 830,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering (målning) av tak (2017)
- Renovering/byte garagetak samt belysning (2018)
- Byte av ett antal fönster och altandörrar (2018)
- Ny ramp (2020)
- Byte av panel samt målning av samtliga garagelängor (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt fönster på 22 lägenheter (*etapp 1*)
- Bytt 2 värmepannor
- Fasadtvätt

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-12-10 av styrelsen.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmaste året planerar styrelsen för följande åtgärder med en total estimerad kostnad på ca 1 800 tkr:

- Byta fönster på resterande 24 lägenheter samt föreningslokal (*etapp 2*)

Därefter kommande större underhåll:

- Bygglov ska sökas för ombyggnation av gamla förskolelokalen till 4 nya lägenheter

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3 % fr o m 2025-01-01. Kostnad för värme tillkommer.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fastighetsskötsel, Nya Crenova i Värnamo
- Kabel-TV, Telia
- El, Gislaved Energi
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 17 (*föregående års antal 17*) medlemmar. Nya stadgar antogs och kommer registreras under 2025.

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar. 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 4 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jessica Boström	ordförande
Pierre Öberg	vice ordförande
Anne Westin	sekreterare
Adis Barucic	ledamot
John Klint	ledamot
Magnus Backstig	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pierre Öberg, Adis Barucic och John Klint.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jessica Boström, Pierre Öberg, John Klint och Anne Westin, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Gisela Sjö Dahl, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Jessica Boström med Anne Westin som suppleant.

Valberedning har varit Jessica Boström, sammankallande, och Anne Westin, övrig.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 565	3 445	3 358	3 586	3 619
Res. efter finansiella poster, tkr	662	90	479	1 004	959
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	732	704	687	704	690
Skuldsättning kr/kvm	3 899	3 960	4 010		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 899	3 960	4 010		
Sparande per kvm	353	366	304		
Räntekänslighet, %	5,3	5,6	5,8		
Energikostnad per kvm	97	91	102		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	96		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 607 984		2 410 671	3 567 406	90 094
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				90 094	-90 094
				3 657 500	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			611 000	-611 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-375 040	375 040	
Årets resultat					662 475
Belopp vid årets slut	4 607 984		2 646 631	3 421 540	662 475

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 421 540
Årets resultat	662 475
Till stämmans förfogande	4 084 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 084 015
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 646 631 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 565 493	3 445 204
Summa rörelsens intäkter		3 565 493	3 445 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 357 659	-1 218 897
Periodiskt underhåll	Not 3	-375 040	-990 190
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 975	-30 850
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-173 475	-158 495
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-668 302	-687 387
Summa rörelsens kostnader		-2 607 451	-3 085 819
Rörelseresultat		958 043	359 385
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166 705	118 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 272	-387 993
Summa finansiella poster		-295 567	-269 292
Årets resultat		662 475	90 094

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 16 Not 7	21 196 629	21 793 567
Mark		1 938 755	1 938 755
Markanläggningar	Not 8	66 462	110 766
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	81 180	108 240
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 860 339	0
		<u>25 143 365</u>	<u>23 951 328</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 143 865</u>	<u>23 951 828</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 120
Avräkningskonto HSB Göta		622 736	1 655 759
Övriga fordringar	Not 12	19 959	5 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	154 770	139 821
		<u>797 465</u>	<u>1 807 769</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 152 804	3 036 281
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 15	1 722 278	1 670 381
		<u>1 722 278</u>	<u>1 670 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 672 547</u>	<u>6 514 431</u>
Summa tillgångar		30 816 412	30 466 259

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 607 984	4 607 984
Fond för yttre underhåll	2 646 631	2 410 671
	<u>7 254 615</u>	<u>7 018 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 421 539	3 567 406
Årets resultat	662 475	90 094
	<u>4 084 014</u>	<u>3 657 499</u>
Summa eget kapital	<u>11 338 630</u>	<u>10 676 155</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>13 824 751</u>	<u>18 836 001</u>
	13 824 751	18 836 001
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 5 011 250	292 500
Leverantörsskulder	262 136	219 916
Skatteskulder	0	68 941
Fond för inre underhåll	38 772	47 989
Övriga skulder	Not 17 37 682	25 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>303 192</u>	<u>299 329</u>
	5 653 032	954 104
Summa skulder	<u>19 477 783</u>	<u>19 790 105</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 816 412</u>	<u>30 466 259</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	662 475	90 094
Avskrivningar	668 302	687 387
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 330 777	777 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 718	-24 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-19 822	-208 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 288 237	544 316
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 860 339	-245 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-135 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 860 339	-380 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-292 500	-313 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-292 500	-313 125
Årets kassaflöde	-864 602	-149 109
Likvida medel vid årets början *)	6 362 421	6 511 530
Likvida medel vid årets slut *)	5 497 819	6 362 421

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,1
Markanläggning	10,0
Inventarier	11,2

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 178 853 kr (11 178 853 kr).

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder3 536 7603 400 620

Hyror0400

Övriga intäkter21 79044 184

Bruttoomsättning3 558 5503 445 204

Avgiftsbortfall6 9430

3 565 4933 445 204

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård189 58197 003

Reparationer74 09662 168

El105 375117 651

Vatten363 792323 190

Sophämtning93 47787 178

Kabel-TV, internet120 953124 460

Övriga avgifter106 93791 398

Fastighetsavgift/fastighetsskatt176 220190 260

Förvaltningsarvoden106 62985 392

Övriga driftskostnader20 59940 197

1 357 6591 218 897

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll375 040990 190

375 040990 190

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision13 37511 250

Medlemsavgifter19 60019 600

32 97530 850

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	55 000 55 000
	Vicevärdsarvode	72 000 48 000
	Revisorsarvode	5 000 5 000
	Löner och andra ersättningar	0 4 200
	Sociala kostnader	41 475 35 251
		173 475 147 451
	Övriga anställda	
	Löner och ersättningar	0 200
	Sociala kostnader	0 3 181
	Pensionskostnader och förpliktelser	0 7 563
	Övriga personalkostnader	0 100
		0 11 044
	Totalt	173 475 158 495
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	596 938 596 938
	Inventarier	27 060 46 145
	Markanläggningar	44 304 44 304
		668 302 687 387

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	52 011 422	51 766 422
Årets investeringar	0	245 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 011 422	52 011 422
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 078 376	-11 481 438
Årets avskrivningar	-596 938	-596 938
Utgående avskrivningar	-12 675 314	-12 078 376
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-18 139 479	-18 139 479
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 139 479	-18 139 479
Utgående bokfört värde	21 196 629	21 793 567
Taxeringsvärde för Granaten 1 och Granaten 2		
Byggnad - bostäder	15 962 000	17 834 000
Byggnad - lokaler	1 543 000	1 543 000
	17 505 000	19 377 000
Mark - bostäder	5 106 000	5 106 000
Mark - lokaler	278 000	278 000
	5 384 000	5 384 000
Taxeringsvärde totalt	22 889 000	24 761 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	443 038	443 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 038	443 038
Ingående ackumulerade avskrivningar	-332 272	-287 968
Årets avskrivningar	-44 304	-44 304
Utgående avskrivningar	-376 576	-332 272
Bokfört värde	66 462	110 766
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	241 940	106 640
Årets investeringar	0	135 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 940	241 940
Ingående avskrivningar	-133 700	-87 555
Årets avskrivningar	-27 060	-46 145
Utgående avskrivningar	-160 760	-133 700
Bokfört värde	81 180	108 240

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering		1 860 339	0		
Omfört till byggnad		0	-245 000		
Utgående anskaffningsvärde		1 860 339	0		
Pågående arbete avser fönsterbyte. Projektet förväntas kosta ca 3 500 tkr och beräknas vara klart under år 2025.					
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattefordran		15 620	0		
Skattekonto		4 339	5 070		
		19 959	5 070		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 770	0		
Förutbetalda kostnader		0	121 945		
Upplupna intäkter		0	17 876		
		154 770	139 821		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken	2024-12-02	2025-03-02	3 mån	2,55%	1 056 331
Handelsbanken	2024-11-18	2025-02-18	3 mån	2,55%	1 047 646
Handelsbanken	2024-10-07	2025-01-07	3 mån	3,00%	1 048 827
					3 152 804
Not 15 Bankkonton					
Handelsbanken				502 457	501 211
SBAB				1 216 125	1 165 474
Länsförsäkringar				3 696	3 696
				1 722 278	1 670 381
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
LF Hypotek AB	90620457236	1,33%	2026-09-30	6 048 236	50 000
LF Hypotek AB	90621899887	1,69%	2025-06-30	4 781 250	4 781 250
Stadshypotek AB	775679	3,41%	2027-07-30	5 106 515	60 000
Stadshypotek AB	813614	4,07%	2028-06-30	2 900 000	120 000
				18 836 001	5 011 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 824 751
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 686 001
Kortfristig del av långfristig skuld				5 011 250	292 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 230 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				47 734 000	47 734 000
Varav obelånade				23 234 000	23 234 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	16 198	9 058
Arbetsgivaravgifter	16 966	9 425
Övriga kortfristiga skulder	4 518	6 946
	37 682	25 429
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 511	14 682
Övriga upplupna kostnader	13 516	1 383
Förutbetalda hyror och avgifter	275 165	283 264
	303 192	299 329

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

.....
Adis Barucic.....
Anne Westin.....
Pierre Öberg.....
Jessica Boström.....
John Klint.....
Magnus Backstig**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Gisela Sjödahl
Av föreningen vald revisor.....
Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granaten i Gislaved, org.nr. 716403-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Brf Granaten i Gislaved för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gisela Sjödahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JESSICA BOSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:02:17



ADIS BARUCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:00:32



JOHN KLINT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:01:20



PIERRE ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:53:09



ANNE WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:11:41



MAGNUS BACKSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 12:18:34



GISELA SJÖDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:06:50



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:05:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GISELA SJÖDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:05:47



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:05:41



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.