



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf 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

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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	Hyresrätt	16	st			923,0	m ²
Garage	Hyresrätt	2	st				
P-platser	Hyresrätt	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:
Börjat monterat friskluftsventiler i lägenheterna. Förlängning av mur samt plantering.

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, samt att utföra underhåll i föreningslokalen och oljerum.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 12%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja med ytterligare 7%.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 318 182 kr. Sparandet är 117 kr per kvm och kassaflödet är positivt.

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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar (fg. år 81) 2 st har avgått och 3 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Carina Vehniäinen och Anna Bjuvemyr.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Vehniäinen, Eduard Piepers, Siw Gustavsson 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 530	3 436	3 356	3 278	3 047
Resultat efter finansiella poster, tkr	-189	-96	-1 057	-175	-503
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	803	747	747	747	711
Skuldsättning per kvm	4 256				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 272				
Sparande per kvm	117				
Räntekänslighet, %	6,6				
Energikostnad per kvm	229				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	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	425 742	-175 006	-96 248
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			-96 248	96 248
			-271 253	
Reservering till yttre underhåll -23		365 000	-365 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23		-240 836	240 836	
Årets resultat				-188 745
	116 265	549 906	-395 417	-188 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat

-395 417

Årets resultat

-188 745

-584 163

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ansamlad förlust

-584 163

-584 163

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 549 906 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 530 443	3 435 852
Summa rörelsens intäkter		3 530 443	3 435 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 459 748	-2 234 280
Periodiskt underhåll		-240 836	-281 126
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 637	-35 641
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 929	-97 557
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-506 927	-491 341
Summa rörelsens kostnader		-3 343 077	-3 139 945
Rörelseresultat		187 366	295 908
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 966	2 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 078	-395 105
Summa finansiella poster		-376 112	-392 155
Resultat efter finansiella poster		-188 745	-96 248
Årets resultat		-188 745	-96 248
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-188 745	-96 248
Reservering till fond för yttre underhåll		365 000	-237 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		240 836	281 126
Resultat efter fondförändring		417 091	-52 121

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	19 240 735	19 735 390
Mark			199 881	199 881
Markanläggningar		Not 7	110 451	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	150 502	57 015
			<u>19 701 569</u>	<u>19 992 286</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			19 702 069	19 992 786
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			3 824	12 880
Avräkningskonto HSB Göta			1 676 474	1 664 652
Övriga fordringar		Not 10	245 491	228 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			197 122	189 047
			<u>2 122 911</u>	<u>2 095 137</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			2 122 911	2 095 137
Summa tillgångar			21 824 980	22 087 923

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 265	116 265
Fond för yttre underhåll		549 906	425 742
		<u>666 171</u>	<u>542 007</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-395 417	-175 006
Årets resultat		-188 745	-96 248
		<u>-584 163</u>	<u>-271 253</u>
Summa eget kapital		82 008	270 754
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 887 500	19 969 500
		<u>14 887 500</u>	<u>19 969 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 497 524	841 524
Leverantörsskulder		456 374	260 664
Skatteskulder		2 471	0
Fond för inre underhåll		300 330	317 109
Övriga skulder	Not 12	4 662	59 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	594 111	369 260
		<u>6 855 472</u>	<u>1 847 669</u>
Summa skulder		21 742 972	21 817 169
Summa eget kapital och skulder		21 824 980	22 087 923

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-188 745	-96 248
Avskrivningar	506 927	491 341
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	318 182	395 093
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 952	-201 370
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	351 803	-876 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	654 032	-682 818
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-93 488	-9 698
Investeringar i markanläggningar	-122 723	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-216 210	-9 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-426 000	1 586 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-426 000	1 586 500
Årets kassaflöde	11 822	893 984
Likvida medel vid årets början *)	1 664 652	770 668
Likvida medel vid årets slut *)	1 676 474	1 664 652

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	1,6
Markanläggning	10,0

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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, bostäder Årsavgifter, lokaler Hyror Elintäkter Övriga intäkter Bruttoomsättning Avgiftsbortfall Hysesbortfall	2 973 060 133 476 571 142 0 46 485 3 724 163 -133 476 -60 244 3 530 443	2 886 516 133 476 519 543 300 63 357 3 603 192 -133 476 -33 864 3 435 852
Not 2		
Driftskostnader Fastighetsskötsel och lokalvård Reparationer El Uppvärmning Vatten Sophämtning Kabel-TV, internet Övriga avgifter Fastighetsavgift/fastighetsskatt Förvaltningsarvoden Övriga driftskostnader	336 633 374 579 142 920 658 593 294 285 109 298 86 081 78 866 130 104 136 669 111 719 2 459 748	329 294 282 703 123 543 620 621 318 268 96 604 80 010 73 024 124 474 145 349 40 388 2 234 280
Not 3		
Övriga externa kostnader Extern revisor - BoRevision Medlemsavgifter	12 037 25 600 37 637	10 041 25 600 35 641

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 000	46 000
	Vicevärdsarvode	33 000	25 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	22 929	23 557
		<u>97 929</u>	<u>97 557</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	494 655	491 341
	Markanläggningar	12 272	0
		<u>506 927</u>	<u>491 341</u>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2059 1940, 1945, 1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 356 524	31 356 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 356 524	31 356 524
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 621 134	-11 129 793
Årets avskrivningar	-494 655	-491 341
Utgående avskrivningar	-12 115 789	-11 621 134
Utgående bokfört värde	19 240 735	19 735 390
Taxeringsvärde för Grankullen 1, 10 och 12		
Byggnad - bostäder	37 600 000	37 600 000
Byggnad - lokaler	1 558 000	1 558 000
	39 158 000	39 158 000
Mark - bostäder	17 378 000	17 378 000
Mark - lokaler	965 000	965 000
	18 343 000	18 343 000
Taxeringsvärde totalt	57 501 000	57 501 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	122 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 723	0
Årets avskrivningar	-12 272	0
Utgående avskrivningar	-12 272	0
Bokfört värde	110 451	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	57 015	47 316
Årets investering	150 502	9 698
Omfört till underhåll	-57 015	
Utgående anskaffningsvärde	150 502	57 015
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	3 159
Skattekonto	243 442	225 398
Övriga fordringar	2 049	0
	245 491	228 557

Noter					2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek Borås	433460	0,97%	2025-06-01	4 575 000	50 000
	Stadshypotek Borås	439170	0,79%	2024-06-30	382 000	8 000
	Stadshypotek Borås	442339	1,37%	2026-01-30	1 912 500	50 000
	Stadshypotek Borås	438853	5,15%	2024-06-30	415 524	18 000
	Swedbank Hypotek	2859150621	2,43%	2027-06-23	8 700 000	200 000
	Swedbank Hypotek	2859774297	2,07%	2024-11-11	4 400 000	100 000
					20 385 024	426 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 887 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 255 024
	Kortfristig del av långfristig skuld					5 497 524
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 426 000 kr.					841 524
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					21 411 000
					21 411 000	21 411 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	22 200
	Arbetsgivaravgifter				0	23 250
	Mervärdesskatt				0	8 750
	Övriga kortfristiga skulder				4 662	4 912
					4 662	59 112
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				5 813	5 978
	Övriga upplupna kostnader				289 136	107 698
	Förutbetalda hyror och avgifter				299 162	255 584
					594 111	369 260

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anna Bjuvemyr

Carina Vehniäinen

Eduard Piepers

Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftInger Öjerhed
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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 2023 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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. Risken 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 förtroendevalda 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 2023 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Grankullen i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA VEHNÄINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 07:26:06



EDUARD PIEPERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:43:40



ANNA BJUVEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:18:23



SIW GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:37:49



INGER ÖJERHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:30:58



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:46:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Grankullen i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER ÖJERHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:32:20



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:46:45



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 stadgama 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

Stadgama 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.