



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Granen i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärligheten 4	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	26
7	förråd	0
30	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 392
Totalt 110 objekt		3 418

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 40 st 2 rok och 24 3rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Svala Magnea Kn Ásdísardóttir	Ordförande	2023-03-17	
Gunilla Håkansson	Ledamot	2023-03-17	
Jenny Hydén	Ledamot	2022-01-19	
Elin Sönnerdahl	Ledamot	2021-02-16	
Olof Lancing	Ledamot	2023-03-17	
Emre Akdag	Ledamot	2023-03-17	2024-02-12
Jennifer Quick	Ledamot	2024-02-12	
Jennifer Quick	Suppleant	2023-03-17	2024-02-12
Lena Birgersdotter	Suppleant	2024-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Lancing, Jennifer Quick, Svala Ásdísardóttir och Jenny Hydén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Hydén, Svala Ásdísardóttir och Olof Lancing.

Revisorer har varit: Sören Dietrickson och Emelie Schill , samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bahare Azari, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-12. På stämman deltog 12 st närvarande röstberättigade medlemmar och 1 st fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under april 2024.

Fastighetsförvaltningen utför tillsyn kvartalsvis.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

2013	Yttre inhägnad och port till markparkeringen färdigställdes.
2013-2014	Första fasen av relining (renovering av avloppsrör): stammarna och avloppssticken som leder från lägenheterna
2015	Färdigställande av relining: de två stora VA-rören som går under huset (s.k. bottenplattan) och som leder allt avloppsvatten ut till det kommunala VA-nätet.
2017	Brandskyddsutrustning och skyltning installerad i hela huset i enlighet med systematiskt brandskyddsarbete.
2017-2018	Fasadrenovering i två etapper med omfogning av fastigheten samtliga fasader. Utbyggnad av styrelserum.
2019	Renovering av tvättstugorna.
2020	Ingått ett serviceavtal med Electrolux angående maskiner i tvättstugorna.
2021	Ingått ett avtal gällande fastighetsskötsel samt lokalvård med Robin Städ & Fastighetsservice.
2022	Elarbete för att byta ut det gamla ljussystemet i källaren, trappuppgångar samt vinden till automatiska sensorer.
2023	Utemöbler - bord och bänkar har fräschats till.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Statusbesiktning av värmeledning och undercentral.

Besiktning av utomhusbelysning

Bytt fastighetsskötare och markskötare till vår förvaltare HSB Malmö

Brandskydd i föreningens gemensamma utrymme har förbättrats och säkrats upp.

Ny rabatt har anlagts och reparation av gångstig har utförts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: under 2025, Styrelsen har tagit beslut om att införa IMD el. Tre olika anbud har tagits och beslut har tagits. Markkomplettering och renovering av utemiljö, där väggar till paviljonger ska bytas ut, och fler cykelställ ska anläggas.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt eventuella lån.

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

Helrenovering av värmesystem

Byte av fönster

Helrenovering av utebelysning

Förnya porttelefonssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	146	136	220	279	250
Skuldsättning, kr/kvm	2 027	2 062	2 098	2 133	2 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 042	2 078	2 114	2 149	2 185
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	319	297	260	241	230
Årsavgifter, kr/kvm	961	898	869	863	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	95	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	937	909	923	899
Nettoomsättning, tkr	3 392	3 177	3 075	3 057	2 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	-30	-194	141	344	293
Soliditet, %	42	42	42	42	40

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	74 855	0	0	74 855
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	418 938	0	0	418 938
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 359 202	0	-19 374	3 339 828
S:a bundet eget kapital, kr	3 852 995	0	-19 374	3 833 621
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 873 248	-195 555	19 374	1 697 068
Årets resultat, kr	-195 555	195 555	-30 434	-30 434
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 677 693	0	-11 060	1 666 634
S:a eget kapital, kr	5 530 688	0	-30 434	5 500 255

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 375 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	1 677 693
Årets resultat, kr	-30 434
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 666 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 666 634

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och likviditeten ökade under året med ca 327 000 kr samt föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 7%.

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

3 392 428

3 176 696

Övriga intäkter

3

168 968

47 733

3 561 396**3 224 429****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-241 062

-191 283

Planerat underhåll

5

-124 375

-207 125

Fastighetsavgift/skatt

-117 950

-114 998

Driftskostnader

6

-1 857 268

-1 739 800

Övriga kostnader

7

-406 384

-413 116

Personalkostnader

8, 9

-179 148

-175 724

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-440 537

-457 945

-3 366 724**-3 299 991****Rörelseresultat****194 672****-75 562****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 428

13 088

Räntekostnader och liknande resultatposter

-231 535

-133 082

-225 107**-119 994****Årets resultat****-30 434****-195 555**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	9 982 832	10 423 369
		9 982 832	10 423 369
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 492	1 492
		1 492	1 492
Summa anläggningstillgångar		9 984 324	10 424 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 988	0
Avgifts- och hyresfordringar		4 741	10
Avräkningskonto HSB Malmö		912 966	2 585 411
Övriga fordringar		79 636	46 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	134 027	128 334
		1 136 358	2 760 143
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 000 000	0
		2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 136 358	2 760 143
SUMMA TILLGÅNGAR		13 120 682	13 185 004

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

74 855

74 855

Upplåtelseavgifter

418 938

418 938

Fond för yttre underhåll

14

3 339 828

3 359 202

3 833 621**3 852 995*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

1 697 068

1 873 248

Årets resultat

-30 434

-195 555

1 666 634**1 677 693****Summa eget kapital****5 500 255****5 530 688****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

0

3 478 060

Summa långfristiga skulder**0****3 478 060****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

6 978 060

3 622 000

Leverantörsskulder

87 712

68 932

Aktuella skatteskulder

13 861

11 180

Övriga skulder

100 622

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

440 172

474 024

Summa kortfristiga skulder**7 620 427****4 176 256****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****13 120 682****13 185 004**

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-30 434

-195 555

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

440 537

457 945

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****410 103****262 390****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-48 660

-4 407

Förändring av kortfristiga skulder

88 111

-66 054

Kassaflöde från den löpande verksamheten**449 554****191 929****Finansieringsverksamheten**

Ökning(+)minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-122 000

-122 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-122 000****-122 000****Årets kassaflöde****327 554****69 929****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 585 412

2 515 483

Likvida medel vid årets slut**2 912 966****2 585 412**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 % samt miljöanläggningar till 4,5%.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel TV.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 284 428	3 068 696
Hysesintäkter	108 000	108 000
	3 392 428	3 176 696

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	137 361	47 733
Erhållna bidrag	31 607	0
	168 968	47 733

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparation övrigt	44 756	26 120
Löpande UH av gemensamma utrymmen	8 912	9 039
Löpande underhåll tvättutrustning	32 120	9 254
Löpande UH av installationer	0	3 521
Löpande underhåll bostäder	11 888	13 671
Löpande UH, värme	47 489	0
Löpande UH, ventilation	7 528	55 766
Löpande UH el/tele	35 564	7 422
Löpande UH av markytor	1 400	27 978
Reparation försäkringsärende	0	7 374
Löpande UH, TV/antennutrustning	21 696	23 850
Reparation VA/ sanitet	29 710	7 288
Öresutjämning	-1	0
	241 062	191 283

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh el/tele	124 375	207 125
	124 375	207 125

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla till 2029-01-01 (225 670 kr)

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	329 962	260 440
El	153 160	133 130
Uppvärmning	695 380	663 683
Vatten och avlopp / VA	249 144	227 071
Sophämtning, avfall, renhållning	71 483	83 140
Övriga avgifter	131 440	146 667
Tomträttsavgälder	226 699	225 670
Öresutjämning		-1
	1 857 268	1 739 800

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	135 951	128 428
Revisionsarvoden	13 824	11 122
Övriga externa kostnader	256 609	273 566
	406 384	413 116

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	119 520	121 288
Revisionsarvode	5 730	5 220
Andra ersättningar	11 460	8 150
	136 710	134 658
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	42 438	41 066
	42 438	41 066
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	179 148	175 724

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	20 741 832	20 741 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 741 832	20 741 832
Ingående avskrivningar	-10 318 463	-9 860 518
Årets avskrivningar	-440 537	-457 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 759 000	-10 318 463
Utgående redovisat värde	9 982 832	10 423 369
Taxeringsvärden byggnader	28 059 000	28 059 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	44 059 000	44 059 000
Bokfört värde byggnader	9 982 832	10 423 369
	9 982 832	10 423 369

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	1 492	500
Andel Fonus		992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 492	1 492
Utgående redovisat värde	1 492	1 492

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplna ränteintäkter	3 642	1 418
Övr förutb kostn, uppl int	130 385	126 916
	134 027	128 334

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Namn		
Placeringar hos HSB Malmö	2 000 000	0
	2 000 000	0

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 359 202	3 294 328
Avsättning	105 000	272 000
Uttag	-124 375	-207 125
Öresutjämning	1	-1
	3 339 828	3 359 202

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 573 000	7 573 000
	7 573 000	7 573 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,40	2025-06-03	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2,87	2025-06-01	3 478 060	3 600 060
			6 978 060	7 100 060

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 978 060 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 122 000 kr.

Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 122 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 6 638 060 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 978 060	3 622 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	3 478 060
	6 978 060	7 100 060

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	54 735	21 653
Övriga upplupna kostnader	127 924	177 824
Förutbetalda hyror och avgifter	257 514	274 546
Öresutjämning	-1	1
	440 172	474 024

Årsredovisning för brf Granen i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Jennifer Quick

Jenny Hydén

Gunilla Håkansson

Svala Ásdísardóttir

Elin Sönnerdahl

Olof Lancing

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Dietrickson
Av föreningen utsedd revisor

Emelie Schill
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Malmö, org.nr. 746000-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31.

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 augusti 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 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 uppger, 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. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Granen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Dietrickson
Av föreningen vald revisor

Emelie Schill
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVALA MAGNEA KN
ÁSDÍSARDÓTTIR**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 18:30:28



JENNY HYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-27 kl. 13:15:54



GUNILLA HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 09:37:01



JENNIFER QUICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 19:39:06



OLOF LANCING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 22:22:06



ELIN SÖNNERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 22:37:53



EMELIE SCHILL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 16:16:44



SÖREN DIETRICKSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-29 kl. 10:39:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:29:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMELIE SCHILL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 16:17:34



SÖREN DIETRICKSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-29 kl. 10:42:30



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 13:29:20



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.