



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gransätra i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gransätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Gransätra 2 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-01-01 | 1964 och 1965 |
| Gransätra 3 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-01-01 | 1964 och 1965 |
| Gransätra 4 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-01-01 | 1964 och 1965 |

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 71 | förråd | 323 |
| 18 | lokaler (hyresrätt) | 990 |
| 153 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 690 |
| 71 | p-platser | 0 |
| 91 | garageplatser | 0 |
| Totalt 404 objekt | | 15 003 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 60 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Karin Öberg | Ordförande | 2024-05-20 | |
| Karin Öberg | Ledamot | 2022-05-22 | 2024-05-20 |
| Marie Karlberg | Ordförande | 2022-05-22 | 2024-05-20 |
| Kristina Evensen | Ledamot | 2020-06-19 | 2024-05-20 |
| Rigas Athanasio Bersofliotis | Ledamot | 2024-05-20 | |
| Karin Leman | Ledamot | 2018-11-15 | |
| Fredrik Klang | Ledamot | 2022-05-22 | 2024-05-20 |
| Minna Kinnunen | Ledamot | 2024-05-20 | |
| Arpad Csaba Tolnai | Ledamot | 2023-06-15 | |
| Piotr Kizuk | Ledamot | 2024-05-20 | |
| Yasin Ciftci | Ledamot | 2023-06-15 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rigas Bersofliotis, Karin Öberg, Yasin Ciftci och Arpad Tolnai.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Öberg, Rigas Athanasio Bersofliotis, Arpad Csaba Tolnai och Yasin Ciftci.

Revisorer har varit: Patrik Stille vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Maja Björkquist (sammankallande) och Tone Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyran höjdes 2024-01-01 med 4% för bostadsrätter och lokaler.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Radonmätning i 83 lägenheter/lokaler

Besiktning av lekplatser

VVS, Byte av cirkulationspump

VVS, Renovering, byte av abonnentcentral, fjärrvärme

Fasad, Cykelhus, portaler, paviljong och förråds hus målades.

Tak besiktning

Två nya tvättmaskiner har installerats: en i tvättstuga 1 och en i tvättstuga 2
Garanti ärende gällande fasadspäckor och farstukvistar. (Pågående 2025)

Tidigare genomfört underhåll

2023 Slamsugning av alla dagvattenbrunnar.
2023 VVS, stamspolning i alla lägenheter och lokaler.
2023 Ventilation, OVK, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
2023 Ventilation, rengöring och injustering av ventilationskanaler.
2023 Gårdarna, nya cykelställ har anskaffats.
2023 Tele2 har uppdaterat fastigheterna med fiber och 10G-teknik för ökad kapacitet och stabilare uppkoppling.
2022 Renovering och tilläggsisolering av fasaderna har blivit klar.
2022 Samtliga entréer har fått ett helt nytt utseende med nya ramper.
2022 Samtliga entréer har försetts med ett nytt passersystem och porttelefon.
2022 Dränering av fyra hus med källarlokalerna och skyddsrum.
2022 Värmesystemet har injusterats och samtliga lägenheter radiatorventiler har bytts ut.
2022 Växtligheten på gårdarna har nyplanterats.
2022 Nytt staket har uppförts runt lekplatsen på Norrgården.
2022 Nya räcken har monterats vid backen på Norrgården.
2021 Samtliga fönster och balkongdörrar blev utbytta.
2021 Samtliga 10 källardörrar blev utbytta till ståldörrar.
2021 Miljöstugans dörr byttes till en ny ståldörr.
2021 22 nya laddstolpar för elbilar installerades.
2021 Källargångarna fick nya armatur med LED-belysning och närvarostyrning.
2021 De björkar som fälldes 2020 vid garagen har ersatts av 15 träd av rysk lönn.
2021 Skyddsrummet har upprustats och besiktigats efter MSBs regler.
2020 Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.
2020 Garageportarna i garagelänga 3 byts ut.
2020 Källargångarnas nödljusarmaturer uppgraderas.
2020 Vid garagen fälls 17 björkar, vars rötter skadade garagen och rören till dagvattenbrunnar.
2019 Fem nya, delvis nergrävda sopbehållare byggs vid panncentralen resp. vid odlingslotterna för restavfall och matavfall.
2019 Samtliga garageportar i garagelänga 1,2 och 4 byts ut.
2019 Alla gårdarna får nya lekredskap. Mellangårdens lekplats uppgraderas.
2019 14 nya förråd byggs i källarna.
2018 Gatlyktorna renoveras och får LED-belysning.
2017 Nytt låssystem.
2013 Den gamla föreningslokalen byggs om till tre bostadsrättslägenheter.
2012 Ny gästlägenhet inreds.
2012 Källarutrymmet i panncentralen byggs om till vicevärdsexpedition.
2011 Panncentralen byggs om till samlings- och föreningslokal.
2008 Tvättstugan byggs om och får nya maskiner.
2005-2006 Stambyte.
2003 Nya yttertak på samtliga bostadshus.
2001 Ny undercentral.

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

2025 IMD EL, byte per enhet
2025 Lekplats upprustning i Mellangården
2025 Byte panel och målning runt PC/Miljöstugan

2025 Asfaltsgupp på samtliga gårdar.
 2026 Fasad, Garagen ska målas
 2026 Stampsolning
 2027 Papp/Plast tak på PC
 2028 Målning / byte av belysning i trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 254 | 248 | 302 | 308 | 263 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 654 | 4 753 | 4 842 | 4 337 | 2 268 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 100 | 5 210 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 6 | 7 | 7 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 244 | 202 | 117 | 131 | 110 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 820 | 806 | 709 | 702 | 622 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 82 | 83 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 910 | 882 | 763 | 773 | 705 |
| Nettoomsättning, tkr | 13 498 | 12 905 | 12 483 | 12 187 | 11 385 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 952 | 694 | -1 446 | 1 140 | 2 305 |
| Soliditet, % | 27 | 26 | 25 | 28 | 41 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 2 059 072 | 0 | 0 | 2 059 072 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 578 530 | 0 | 0 | 578 530 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 11 161 681 | 0 | 1 190 978 | 12 352 660 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 13 799 283 | 0 | 1 190 978 | 14 990 262 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 10 848 272 | 693 930 | -1 190 978 | 10 351 223 |
| Årets resultat, kr | 693 930 | -693 930 | 951 855 | 951 855 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 11 542 202 | 0 | -239 123 | 11 303 078 |
| S:a eget kapital, kr | 25 341 485 | 0 | 951 855 | 26 293 340 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1433 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 021 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 | 11 542 202 |
| Årets resultat, kr | 951 855 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 433 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 242 021 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 11 303 078 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 11 303 078 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-------|------------------------------|------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 13 497 731 | 12 905 178 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 158 603 | 330 249 |
| Summa Rörelseintäkter | | 13 656 334 | 13 235 426 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 604 680 | -7 981 117 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -256 374 | -311 370 |
| Personalkostnader | Not 6 | -412 784 | -418 552 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 358 462 | -2 389 851 |
| Summa Rörelsekostnader | | -10 632 300 | -11 100 890 |
| Rörelseresultat | | 3 024 035 | 2 134 536 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 46 094 | 29 820 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -2 118 274 | -1 470 427 |
| Summa Finansiella poster | | -2 072 179 | -1 440 606 |
| Resultat efter finansiella poster | | 951 855 | 693 930 |
| Resultat före skatt | | 951 855 | 693 930 |
| Årets resultat | | 951 855 | 693 930 |

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och tomträtt | Not 10 | 92 599 698 | 94 272 575 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 0 | 13 723 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 92 599 698 | 94 286 298 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

92 600 198**94 286 798**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 21 082 | 49 728 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 5 587 337 | 4 257 883 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 363 152 | 248 966 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 5 971 571 | 4 556 577 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------|--------------|
| Kassa och bank | | 19 298 | 9 915 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 19 298 | 9 915 |

Summa Omsättningstillgångar

5 990 869**4 566 492**

Summa Tillgångar

98 591 067**98 853 290**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 2 637 602 | 2 637 602 |
| Fond för yttre underhåll | 12 352 660 | 11 161 681 |
| Summa Bundet eget kapital | 14 990 262 | 13 799 283 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 10 351 223 | 10 848 272 |
| Årets resultat | 951 855 | 693 930 |
| Summa Fritt eget kapital | 11 303 078 | 11 542 202 |

Summa Eget kapital

26 293 340 **25 341 485**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 37 387 901 | 32 016 652 |
| Summa Långfristiga skulder | | 37 387 901 | 32 016 652 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 32 440 000 | 39 311 249 |
| Leverantörsskulder | | 575 335 | 478 952 |
| Skatteskulder | | 23 217 | 16 944 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 293 519 | 164 480 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 577 755 | 1 523 528 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 34 909 826 | 41 495 153 |

Summa Skulder

72 297 727 **73 511 805**

Summa Eget kapital och skulder

98 591 067 **98 853 290**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 024 035 2 134 536

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 358 462 2 389 851

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 358 462 2 389 851

Erhållen ränta 46 094 29 820

Erlagd ränta -2 128 610 -1 534 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 299 981 3 019 818

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -66 920 77 781

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 296 258 -41 531

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 229 338 36 250

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 529 320 3 056 068

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -671 823 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -671 823 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 500 000 -1 456 725

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 500 000 -1 456 725

Årets kassaflöde

1 357 497 1 599 343

Likvida medel vid årets början **4 236 529 2 637 186**

Likvida medel vid årets slut **5 593 986 4 236 529**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 10 402 127 | 9 995 435 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 820 191 | 0 |
| | Hyror lokaler | 927 584 | 879 656 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 759 733 | 698 155 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 264 412 | 1 039 796 |
| | Hyror övrigt | 163 852 | 163 178 |
| | Övriga primära intäkter | 206 457 | 192 828 |
| | Summa Bruttoomsättning | 13 544 356 | 12 969 048 |
| | Avgiftsbortfall | 0 | -30 380 |
| | Hyresbortfall | -46 625 | -33 490 |
| | Summa | -46 625 | -63 870 |
| | Summa Nettoomsättning | 13 497 731 | 12 905 178 |

I Hyror förbrukningsbaserad 2023 ingår även Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 36 698 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 121 905 | 330 249 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 158 603 | 330 249 |
| | | | |
| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -695 297 | -1 266 741 |
| | Snö och halk-bekämpning | -114 718 | -103 030 |
| | Reparationer | -256 484 | -299 938 |
| | Planerat underhåll | -242 021 | -947 372 |
| | Försäkringsskador | -294 883 | -14 497 |
| | EI | -947 356 | -905 112 |
| | Uppvärmning | -2 105 083 | -1 830 977 |
| | Vatten | -608 617 | -343 836 |
| | Sophämtning | -227 411 | -225 348 |
| | Fastighetsförsäkring | -424 424 | -379 585 |
| | Kabel-TV och bredband | -281 117 | -286 790 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -324 100 | -317 827 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -517 631 | -494 865 |
| | Tomträttsavgäld | -565 200 | -565 200 |
| | Övriga driftkostnader | -338 | 0 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -7 604 680 | -7 981 117 |
| | | | |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -749 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -31 086 | -28 626 |
| | Administrationskostnader | -82 218 | -44 084 |
| | Extern revision | -21 500 | -6 600 |
| | Medlemsavgifter | -70 060 | -67 530 |
| | Föreningsverksamhet | -23 456 | -18 457 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -28 055 | -145 323 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -256 374 | -311 370 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -10 000 | -10 000 |
| | Övriga arvoden | -224 499 | -236 860 |
| | Löner och övriga ersättningar | -102 871 | -99 090 |
| | Sociala avgifter | -75 414 | -72 602 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -412 784 | -418 552 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -2 344 739 | -2 366 326 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -13 723 | -23 525 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -2 358 462 | -2 389 851 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 41 307 | 29 065 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 4 787 | 755 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 46 094 | 29 820 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -2 117 914 | -1 470 305 |
| | Övriga räntekostnader | -360 | -122 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -2 118 274 | -1 470 427 |

| Not 10 | Byggnader och tomträtt | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 126 867 518 | 126 867 518 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 0 | 0 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 949 647 | 949 647 |
| | Årets investeringar | 671 862 | 0 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 128 489 027 | 127 817 165 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -33 544 590 | -31 178 264 |
| | Årets avskrivningar | -2 344 739 | -2 366 326 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -35 889 329 | -33 544 590 |
| | Byggnader och tomträtt | 92 599 698 | 94 272 575 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 134 000 000 | 134 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 471 000 | 2 471 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 65 000 000 | 65 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Summa | 206 471 000 | 206 471 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 74 548 000 | 74 548 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 74 548 000 | 74 548 000 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 117 625 | 117 625 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 117 625 | 117 625 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -103 902 | -80 377 |
| | Årets avskrivningar | -13 723 | -23 525 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -117 625 | -103 902 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 13 723 |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |

| | | | |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 5 574 688 | 4 226 614 |
| Övriga fordringar | 12 649 | 31 269 |
| Summa Övriga fordringar | 5 587 337 | 4 257 883 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 363 152 | 248 966 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 363 152 | 248 966 |

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,75% | 2026-03-30 | 12 716 652 | 1 500 000 |
| Stadshypotek AB | 4,23% | 2025-06-01 | 19 300 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,5% | 2027-09-30 | 15 640 754 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,58% | 2028-09-30 | 10 530 495 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,93% | 2025-06-30 | 11 640 000 | 0 |
| | | | 69 827 901 | 1 500 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 37 387 901 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 500 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 30 940 000 |
| Kortfristig del | 32 440 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 500 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 6 000 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,29% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,75% | 2026-03-30 | 12 716 652 | 1 500 000 |
| Stadshypotek AB | 4,23% | 2025-06-01 | 19 300 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,5% | 2027-09-30 | 15 640 754 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,58% | 2028-09-30 | 10 530 495 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,93% | 2025-06-30 | 11 640 000 | 0 |
| | | | 69 827 901 | 1 500 000 |

| | |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 500 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 30 940 000 |
| Kortfristig del | 32 440 000 |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Depositioner | 35 315 | 36 315 |
| | Momsskuld | 119 545 | -611 |
| | Källskatt | 2 580 | 3 325 |
| | Inre fond | 64 298 | 70 405 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 71 781 | 55 046 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 293 519 | 164 480 |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 049 125 | 925 001 |
| | Upplupna räntekostnader | 3 597 | 13 933 |
| | Övriga upplupna kostnader | 525 033 | 584 594 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 577 755 | 1 523 528 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gransätra i Stockholm, org.nr. 702000-7949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gransätra i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Gransåtra i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Stille
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KARIN ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 15:09:27



YASIN CIFTCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 00:27:57



ARPAD CSABA TOLNAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:49:07



PIOTR KIZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:48:17



RIGAS ATHANASIO BERSOFLIOTIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:00:40



MINNA KINNUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:20:17



KARIN LEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:18:27



PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:50:47



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:12:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PATRIK STILLE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:52:02



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:10:27



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 tomträtsavtal 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.