



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Granen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA VALSTA 4:3	1970-01-01	1969
SIGTUNA VALSTA 4:4	1970-01-01	1968 och 1969
SIGTUNA VALSTA 4:5	1970-01-01	1970
SIGTUNA VALSTA 4:6	1970-01-01	1970

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
204	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14948
58	lokaler (hyresrätt)	0
169	p-platser	0
30	garageplatser	0
2	lägenheter (hyresrätt)	158
Totalt 463 objekt		15106

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 63 st 3 rok, 50 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Öhrling	Ordförande	2016-05-01	
Maud Beckasin	Ledamot	2019-05-23	2022-05-23
Irene Westin	Ledamot	2019-05-23	
Kent Larsson	Ledamot	2021-06-15	
Bo Klang	Ledamot	2019-05-23	
Carina Gabrielsson	Ledamot	2022-10-04	
Jerker Olsson	Ledamot	2021-09-11	2022-05-25
Madeleine Bellander	Ledamot	2019-05-23	
Tobias Alfredsson	Ledamot	2021-06-15	
Pontus Georgsson	Ledamot	2022-05-23	
Elisabet Blom	Ledamot	2022-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Bellander, Irene Westin, Kent Larsson och Tobias Alfredsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt 1 ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Maud Beckasin, Bo Klang, Yvonne Öhrling, Madeleine Bellander, Tobias Alfredsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Patrik Lindholm med Inger Jäderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 16 röstberättigade och 0 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 11 juni 2022.

Under år 2022 har följande åtgärder genomförts:

IDM-Utbyte av mätutrustning för vatten, el och temp

Installation av Moloker

Installation av säkerhetsutrustning tak

Installation av CCTV i soprum

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

Fasader
Balkonger
Portentréer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	258	306	294	306	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 309	1 460	1 189	1 313	1 437
Räntekänslighet, %	2	2	1	2	0
Energikostnad, kr/kvm	177	204	203	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	575	545	538	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	848	848	848	848	848
Totala intäkter, kr/kvm	878	895	877	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 934	14 107	13 878	13 992	13 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 433	3 159	3 281	-1 207	2 154
Soliditet, %	46	42	42	31	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	3 825 500	0	0	3 825 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 816 975	0	0	5 816 675
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 148 641	199 705	0	3 348 346
S:a bundet eget kapital, kr	12 791 116	199 705	0	12 990 521
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 240 502	2 959 125	0	6 199 627
Årets resultat, kr	3 158 830	-3 158 830	2 432 542	2 432 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 399 332	-199 705	2 432 542	8 632 169
S:a eget kapital, kr	19 190 448	0	2 432 542	21 622 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 033 000 kr samt ianspråktagande skett med 833 295 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	6 199 627
Årets resultat, kr	2 432 542
Reservation till underhållsfond, kr	-1 033 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	726 449
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 325 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 325 618

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 933 541	14 107 387
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 244 809	-8 618 151
Övriga externa kostnader	Not 3	-304 126	-356 868
Planerat underhåll		-726 449	-833 295
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-288 681	-304 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-736 581	-629 905
Summa rörelsekostnader		<u>-11 300 646</u>	<u>-10 742 317</u>
Rörelseresultat		2 632 894	3 365 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 740	16 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-220 093	-222 593
Summa finansiella poster		<u>-200 353</u>	<u>-206 240</u>
Årets resultat		2 432 542	3 158 830

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 073 698	27 676 761
Pågående nyanläggningar	Not 8	6 019 100	6 019 100
		<u>35 092 798</u>	<u>33 695 861</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 093 298</u>	<u>33 696 361</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		289 996	76 707
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 629 401	7 563 524
Övriga fordringar	Not 10	568 825	292 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 128 564	537 135
		<u>8 616 785</u>	<u>8 470 282</u>
Kassa och bank	Not 12	3 755 071	3 741 464
Summa omsättningstillgångar		<u>12 371 856</u>	<u>12 211 747</u>
Summa tillgångar		<u>47 465 154</u>	<u>45 908 107</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 825 500	3 825 500
Upplåtelseavgifter	5 816 975	5 816 975
Yttre underhållsfond	<u>3 348 346</u>	<u>3 148 641</u>
	12 990 821	12 791 116
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 199 627	3 240 502
Årets resultat	<u>2 432 542</u>	<u>3 158 830</u>
	8 632 169	6 399 332
Summa eget kapital	<u>21 622 990</u>	<u>19 190 448</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>17 815 790</u>	<u>20 435 790</u>
	17 815 790	20 435 790
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 995 000	1 620 000
Leverantörsskulder	617 798	767 992
Skatteskulder	14 012	27 062
Fond för inre underhåll	2 448 078	2 229 396
Övriga skulder	Not 15 104 680	7 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 846 806</u>	<u>1 630 401</u>
	8 026 374	6 281 869
Summa skulder	25 842 164	26 717 659
Summa eget kapital och skulder	<u>47 465 154</u>	<u>45 908 107</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 432 542	3 158 830
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	736 581	629 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 169 123</u>	<u>3 788 735</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 080 626	-28 989
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	369 505	406 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 458 002</u>	<u>4 166 701</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 133 518	-6 019 100
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 133 518</u>	<u>-6 019 100</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 245 000	4 095 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 245 000</u>	<u>4 095 000</u>
Årets kassaflöde	-920 516	2 242 601
Likvida medel vid årets början	11 304 989	9 062 387
Likvida medel vid årets slut	10 384 472	11 304 989

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 682 966	12 682 548
Individuell mätning el	583 395	607 571
Individuell mätning vatten	111 518	0
Hyror	857 719	825 667
Övriga intäkter	104 305	405 553
Bruttoomsättning	<u>14 339 903</u>	<u>14 521 339</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-32 378	-40 227
Hyresförluster	-260	0
Avsatt till inre fond	-373 724	-373 724
	13 933 541	14 107 387
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 842 728	2 351 096
Reparationer	881 327	482 117
El	776 181	1 159 520
Uppvärmning	2 319 138	1 914 047
Vatten	268 362	619 867
Sophämtning	307 221	295 064
Fastighetsförsäkring	186 624	182 780
Kabel-TV och bredband	622 243	599 872
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	326 764	316 354
Förvaltningsarvoden	681 943	626 657
Övriga driftkostnader	32 278	70 778
	<u>9 244 809</u>	<u>8 618 151</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	38 914	56 636
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 364	550
Administrationskostnader	121 119	182 230
Extern revision	18 875	18 089
Konsultkostnader	0	38 508
Medlemsavgifter	60 855	60 855
	<u>304 126</u>	<u>356 868</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	234 758	220 749
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	0	20 000
Sociala avgifter	48 923	58 349
	<u>288 681</u>	<u>304 098</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 191	6 986
Övriga ränteintäkter	15 549	9 366
	<u>19 740</u>	<u>16 353</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	219 825	222 593
Övriga räntekostnader	268	0
	<u>220 093</u>	<u>222 593</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	42 062 550	42 062 550
Anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
Årets investeringar	2 133 518	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 596 068	43 462 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 785 789	-15 155 884
Årets avskrivningar	-736 581	-629 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 522 370	-15 785 789
Utgående bokfört värde	29 073 698	27 676 761
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 155 000	1 336 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	230 000	244 000
Summa taxeringsvärde	191 385 000	156 580 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 019 100	0
Årets investeringar	0	6 019 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 019 100	6 019 100
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	275 952	282 503
Momsfordran	285 260	0
Övriga fordringar	7 613	10 413
568 825	292 916	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 128 564	537 135
1 128 564	537 135	
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Resursbank	1 612 257	1 597 500
Swedbank	2 142 814	2 143 964
3 755 071	3 741 464	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
------------------------------------	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30474317	0,96%	2024-10-11	5 950 000	200 000
Stadshypotek AB	130393	1,45%	2023-09-30	2 600 000	100 000
Stadshypotek AB	168635	1,35%	2024-03-30	3 269 540	40 000
Stadshypotek AB	285524	0,80%	2025-06-30	3 141 250	35 000
Stadshypotek AB	390905	0,83%	2026-09-01	5 850 000	120 000
				20 810 790	495 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 335 790

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 815 790

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 3 920 100 30 920 100

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
------------------------------------	--	--

Kortfristig del av långfristig skuld	2 995 000	1 620 000
	2 995 000	1 620 000

Not 15 Övriga skulder		
-----------------------	--	--

Depositioner	0	-200
Momsskuld	0	7 218
Övriga kortfristiga skulder	104 680	0
	104 680	7 018

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
---	--	--

Upplupna räntekostnader	31 393	33 538
Förutbetalda hyror och avgifter	1 225 970	1 157 044
Övriga upplupna kostnader	589 443	439 819
	1 846 806	1 630 401

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut		
--	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bo Klang

Yvonne Öhrling

Elisabet Blom

Irene Westin

Kent Larsson

Madeleine Bellander

Pontus Georgsson

Tobias Alfredsson

Carina Gabrielsson

Vår revisionsberättelse har signerats elektroniskt avAv föreningen vald revisor
Patrik LindholmAv HSB Riksförbund förordnad revisor
Erik Davidsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Märsta, org.nr. 714800-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Märsta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Granen i Märsta för räkenskapsåret 2022 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Lindholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Granen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE ÖHRLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 09:37:49



TOBIAS ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 23:18:51



ELISABET BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 08:56:20



BO KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:58:56



IRENE WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 19:36:21



PONTUS GEORGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 08:59:17



MADELEINE BELLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:51:01



KENT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 16:06:48



CARINA GABRIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 19:38:58



PATRIK LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 20:14:35



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 18:45:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Granen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 20:15:33



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 18:46:58



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 star något i årsredovisningen.