



# ÅRSREDOVISNING 2019

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0927



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Granen i Skövde

Org nr 766600-0927

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl BFS 1996:56 genomfördes senast 2015. Nästa kontroll kommer genomföras 2020.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten var tom 2019-12-31 fullvärdesförsäkrad hos IF. Därefter hos Länsförsäkringar nr 6028307. Från 2020-01-01 ingår även bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter i försäkringen.

Föreningens fastighet Granen 9 färdigställdes år 1961 till en sammanlagd produktionskostnad av 1 912 800 kronor. Under 1993 genomgick föreningens fastighet en omfattande renovering. Den sammanlagda kostnaden uppgick till 9 265 532 kronor.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Döbelnsgatan 2 A-C. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 2 422 m<sup>2</sup>.

Föreningens 35 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	8
2	6
3	15
4	3
5	3
<b>Totalt</b>	<b>35</b>

I föreningen finns även 3 st lokaler (1 är bostadsrätt, 1 hyresrätt samt 1 föreningslokal med övernattningsrum som medlemmarna har möjlighet att nyttja mot en låg avgift) 9 st garage, 11 st p-platser och ett förråd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen bytt samtliga lägenhetsdörrar till DALOC säkerhetsdörrar till en kostnad av 619 188:-. Även de fem dörrarna i källaren är bytta till DALOC dörrar. Belysningen vid källaringångar samt vindskorridoren har förstärkts. Den årliga kontrollen av hissar, fjärrvärme och brandventilation har genomförts.

En stor översyn av gällande underhållsplan har påbörjats och beräknas vara klar under våren 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Fastigheten anses vara i gott skick.

### Ekonomi

Inför 2020 har årsavgifterna höjts med 1 %. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiften för lägenheterna till 561 kronor per kvm.

Föreningen har en mycket god ekonomi och föreningen har på bokslutsdagen inga banklån.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande entreprenörer:

- ◆ HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning
- ◆ Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme
- ◆ Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- ◆ Kone avseende hissar
- ◆ SkövdeNät avseende el
- ◆ Ragnarssons brandservice avseende brandventilation
- ◆ Schneider Electric gällande fjärrvärme/undercentral

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar (43 föregående år) varav 45 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 maj 2019.

### Styrelsen samt suppleanter

Pia Pilbro Hakala	ordförande
Gunnar Hellicius	sekreterare
Rita Johansson	ledamot
Per Nilsson	ledamot
Thorleif Mohlén	ledamot
Lena Linder	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Pia Pilbro Hakala och Gunnar Hellicius. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden. *je*

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Pia Pilbro Hakala, Gunnar Hellicius, Thorleif Mohlén och Per Nilsson två i förening.

### **Vicevärd**

Roger Nilsson var vicevärd till 2019-06-30. Efter det har Göte Lundmark och Thorleif Mohlén delat på uppdraget.

### **Revisor**

Revisor har varit Gun-Mari Hvass samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Thorleif Mohlén med Göte Lundmark som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedare har Marie Ekman (ordförande), Thorleif Molén och Ingela Hellicius varit.

### **Miljö/brandskydd**

Thorleif Molén har varit miljösamordnare och brandskyddsansvarig har Gunnar Hellicius varit.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Studieorganisatör har Rita Johansson varit.

### **Övriga bokslutskommentarer**

Resultat och likviditet är två olika mått på hur en förening går ekonomiskt. Med resultat menas det ekonomiska resultatet som visar föreningens intäkter och kostnader för ett år. Det andra är Likviditeten som visar föreningens inbetalningar och utbetalningar. De flesta transaktionerna påverkar både resultat och likviditet, men det finns några undantag. Avskrivningar (värdeminskning på tillgångar) är ett exempel på kostnad som inte medför en utbetalning. Avskrivningen påverkar således resultatet men inte likviditeten. Amortering är ett exempel på en utbetalning som inte innebär en kostnad.

Andra saker som gör att det kan vara skillnad på resultat och likviditet är periodiseringar (flytt av kostnader och intäkter till rätt år) och avsättning till/disposition ur den yttre underhållsfonden.

Brf Granens budget visar för åren 2020 – 2022 negativa resultat medan likviditeten ser stark ut. Detta beror på att föreningen inte amorterar eftersom man inte har något lån, samtidigt som det görs avskrivningar på totalt 347 000 kr de åren.

För 2020 visar budgeten på ett positivt kassaflöde med ca 286 000 kr men ett negativt resultat på ca 61 000 kr. År 2022 görs sista avskrivningen på en ombyggnation som skrivs av med 265 200 kr per år. För 2023 visar långtidsprognosen på ett positivt resultat på ca 185 000 kr och ett positivt kassaflöde på ca 267 000 kr.

För den löpande verksamheten är kassaflöde det viktigaste. Enkelt uttryckt: man behöver få in tillräckligt mycket pengar för att kunna betala för den löpande verksamheten i föreningen. Det talas mer och mer om att det är kassaflöde man borde fokusera på i bostadsrättsföreningar snarare än resultat. Dock är fortfarande regelverken och normgivning fokuserade på resultat. *RL*



**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 604	1 610	1 588	1 562	1 480
Resultat efter finansiella poster tkr	- 419	195	206	- 59	- 112
Soliditet %	89	80	75	70	66
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankskuld tkr	0	648	920	1 192	1 464
Räntekostnader kr/m2	4	7	10	13	15
Drifts-/personalkostnader kr/m2	432	412	389	380	397
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	556	556	556	548	537
Fond för yttre underhåll tkr	827	1205	1 016	844	929
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	100	100	100	100	85

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 389	1 280 351	1 204 777	762 631	195 322
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	195 322	-195 322
Reservering till yttre fond			241 000	-241 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-619 188	619 188	
Årets resultat					-418 625
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>181 389</b>	<b>1 280 351</b>	<b>826 589</b>	<b>1 336 141</b>	<b>-418 625</b> <i>fl</i>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättningen till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.  
Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	957 953
Årets resultat	- 418 625
Reservering till fond för yttre underhåll	- 241 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>619 188</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>917 516</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>917 516</b>
--------------------------------	----------------

**Tillägg till årets resultat:**

Årets resultat	- 418 625
Avsättning till underhållsfond	- 241 000
Disposition underhållsfond	<u>619 188</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	378 188
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>- 40 437</b> <small>fr</small>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0927

**HSB Brf Granen****Resultaträkning**

		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	1 604 021	1 609 918
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 604 021</b>	<b>1 609 918</b>
Driftskostnader	Not 2	-946 206	-903 409
Underhållskostnader	Not 3	-619 188	-51 875
Personalkostnader	Not 4	-100 629	-94 808
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-347 162	-347 162
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 013 185</b>	<b>-1 397 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-409 164</b>	<b>212 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	862	804
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-10 323	-18 146
Summa finansiella poster		-9 461	-17 342
<b>Årets resultat</b>		<b>-418 625</b>	<b>195 322</b>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0927

## HSB Brf Granen

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>2 606 865</u>	<u>2 954 027</u>
	2 606 865	2 954 027

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

**2 607 365**      **2 954 527**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	1 275	10 747
--------	-------	--------

Övriga fordringar

Not 11	973 397	656 922
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>40 102</u>	<u>41 204</u>
	1 014 774	708 873

Kortfristiga placeringar

0      850 000

Summa omsättningstillgångar

**1 014 774**      **1 558 873**

**Summa tillgångar**

**3 622 139**      **4 513 400** *fl*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0927

## HSB Brf Granen

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 461 740

1 461 740

Fond för yttre underhåll

826 589

1 204 777

2 288 329

2 666 517

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 336 141

762 631

Årets resultat

-418 625

195 322

917 516

957 953

Summa eget kapital

3 205 845

3 624 470

##### Skulder

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

648 000

Leverantörsskulder

206 096

76 698

Skatteskulder

5 015

1 289

Övriga skulder

Not 14

1 608

2 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

203 575

160 653

416 294

888 930

Summa skulder

416 294

888 930

**Summa Eget kapital och skulder**

**3 622 139**

**4 513 400** dk



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0927

## **HSB Brf Granen**

### **NOTER**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Byggnader**

Ursprunglig byggnad är helt avskriven

#### **Ombyggnader**

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *JK*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0927

## HSB Brf Granen

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 381 661	1 381 656
	Hyror	156 499	153 360
	Övriga intäkter	65 861	74 902
		<b>1 604 021</b>	<b>1 609 918</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel mm	268 825	258 590
	Tv/datakostnader	68 942	68 930
	Reparationer	39 654	43 591
	El	42 225	40 811
	Uppvärmning	204 732	208 886
	Vatten	51 586	56 072
	Sophämtning	51 048	31 715
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 665	54 375
	Medlemsavgifter	17 723	17 503
	Försäkringar	23 970	23 300
	Förvaltningsarvoden	82 043	79 492
	Övriga driftskostnader	36 793	20 144
		<b>946 206</b>	<b>903 409</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Underhåll övrigt	619 188	51 875
		<b>619 188</b>	<b>51 875</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	28 749	27 675
	Vicevärdsarvode	51 600	43 200
	Revisorsarvode	937	922
	Löner och andra ersättningar	780	1 560
	Sociala kostnader	18 563	21 451
		<b>100 629</b>	<b>94 808</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Ombyggnader	347 162	347 162
		<b>347 162</b>	<b>347 162</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	429	220
	Övriga ränteintäkter	433	584
		<b>862</b>	<b>804</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	10 323	18 146
		<b>10 323</b>	<b>18 146</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0927

## HSB Brf Granen

### Noter

2019-12-31

2018-12-31

#### Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

1972

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	1 772 100	-1 772 100	0	1961-2010	0
Mark	140 700				140 700
Ombyggnation 1993	9 265 532	-8 204 711	-265 205	1993-2022	795 616
Balkonger 2005	1 090 698	-508 992	-36 357	2005-2034	545 349
Ombygg lokal till lgh 2007	618 000	-247 200	-20 600	2007-2036	350 200
Fönsterbyte 2011	1 000 000	-200 000	-25 000	2011-2050	775 000
	13 887 030	-10 933 003	-347 162		2 606 865

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	13 746 330	13 746 330
Anskaffningsvärde mark	140 700	140 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 887 030	13 887 030

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 933 003	-10 585 841
Årets avskrivningar	-347 162	-347 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 280 165	-10 933 003

#### Bokfört värde

2 606 865 2 954 027

Taxeringsvärde för Granen 9

Byggnad - bostäder	19 600 000	15 800 000
Byggnad - lokaler	714 000	492 000
	20 314 000	16 292 000

Mark - bostäder	7 000 000	4 759 000
Mark - lokaler	333 000	266 000
	7 333 000	5 025 000

Taxeringsvärde totalt	27 647 000	21 317 000
-----------------------	------------	------------

#### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

#### Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfördringar	1	2 914
Övriga kundfordringar	1 274	7 833
	1 275	10 747

#### Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	884 112	618 528
Skattekonto	38 394	38 394
Övrigt	50 891	0
	973 397	656 922

#### Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 389	1 280 351	1 204 777	762 631	195 322
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	195 322	-195 322
Reservering till yttre fond			241 000	-241 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-619 188	619 188	
Årets resultat					-418 625
Belopp vid årets slut	181 389	1 280 351	826 589	1 336 141	-418 625



HSB - där möjligheterna bor

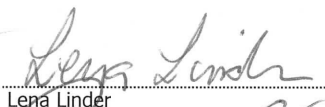
Org Nr: 766600-0927

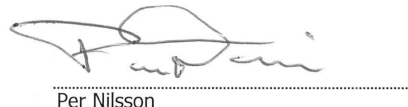
## HSB Brf Granen

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	0	648 000
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	1 200	1 119
Arbetsgivaravgifter	408	1 171
	<b>1 608</b>	<b>2 290</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	160 816	117 155
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	42 759	43 498
	<b>203 575</b>	<b>160 653</b>

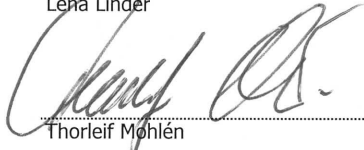
Skövde 16/3 2020

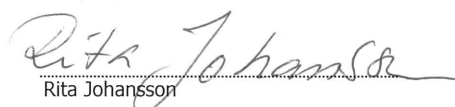
  
Gunnar Hellichius

  
Lena Linder

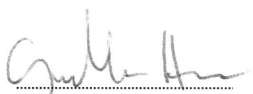
  
Per Nilsson

  
Pia Pilbro Hakala

  
Thorleif Möhlén

  
Rita Johansson

Vår revisionsberättelse har 2/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Gun-Mari Hvass  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen, org.nr. 766600-0927

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.



### 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 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

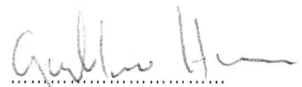
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Skövde den 2 / 4 2020



Fiola Rexhepi

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Gun-Mari Hvass

Av föreningen vald revisor