



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GRANADA



STYRELSEN FÖR HSB Brf Granada

Org. nr: 744000-0698

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 219 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Sparandet täcker kommande behov

	Investeringsbehov 164 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Vi har en underhållsplan som vi uppdaterar varje år. De åtgärder som inte behövs skjuts framåt i planen.

	Skuldsättning 2136 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningens skuldsättning är låg. För tillfället finns inget behov av att öka lånegraden.

	Räntekänslighet 3,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Vi har tagit höjd för ökade räntekostnader genom att höja avgifterna för år 2024.

	Energikostnad 184 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Vi har en bra energikostnad.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 728 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Avgiften ligger rätt i förhållande till övriga nyckeltal.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Granada i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Granada 29 med adress Svarvaregatan 5 A-D, Carl XI:s väg 52 A-B och Norra Infartsgatan 55 A-D & 57. Fastigheten innehåller 113 lägenheter och 28 lokaler med hyresrätt med en total yta av 7 303 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Normalstadgar 2011 version 5, har registrerats hos Bolagsverket den 10/10 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Ann-Charlott Roth	2023 (2 år)
Sekreterare	Carina Andersson	2022 (2 år)
Vice sekreterare	Ove Persson	2023 (2 år)
Ledamot	Janet Pfeiffer	2023 (2 år)
Ledamot	Annika Mineur	2022 (2 år)

Utsedd av HSB Jonas Ripa

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carina Andersson och Annika Mineur.

Firman tecknas av Ann-Charlott Roth, Annika Mineur, Ove Persson, Carina Andersson och Janet Pfeiffer, två i förening.

Revisorer har varit Sibyl Lindgren vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "10", "SZ", "a", "L", "A", "P", and "J".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten besiktigas löpande i samband med underhållsarbete.
Luftflödesmätning av samtliga fastigheter utfördes under våren.
Relining av stammar i källaren i hus Norra Infartsgatan 55 A-D utfördes under våren.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.
Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och beredskapen liksom avsättningen bedöms som god.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 4% för 2023 och uppgick till i genomsnitt 728 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Avgifterna för parkeringsplats höjdes med 4% from 1/1- 2023.
Styrelsen har beslutat om att göra en höjning av årsavgifterna med 2 % för 2024.
Årsavgifterna kommer under 2024 uppgå till i genomsnitt 743 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 544 025 kronor.
Under året har föreningen amorterat 481 500 kronor.

Föreningens lån är fördelade på tre lån med olika bindningstider.

Räntekonvertering rörligt till ränta 4,04 % (löptid 2 månader).
Räntekonvertering 25/11 2024, till ränta 0,97 %.
Räntekonvertering 30/10 2025, till ränta 1,09 %.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 133. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 137, varav 114 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

10
sc b
a
as
Lm i
P.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 230	5 037	4 929	4 905	4 804
Resultat efter avskrivningar	1 016	1 024	871	392	1 077
Årets resultat	901	919	713	208	841
Eget kapital	14 083	13 183	12 264	11 551	11 343
Balansomslutning	30 645	30 049	29 716	29 673	29 726
Soliditet (%)	46	44	41	39	38
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	728	700	687	687	673
Fond för yttre underhåll	8 358	7 635	6 947	7 104	6 510
Sparande kr/m2	219	222	208	247	232
Investeringsbehov kr/m2	164	61	167	166	161
Skuldsättning kr/m2	2 136	2 207	2 276	2 351	2 420
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	2 316	2 387	2 468	2 549	2 623
Energikostnad kr/m2	184	195	185	167	165
Räntekänslighet (%)	3,2	3,4	3,6	3,7	3,9
Årsavgifter/totala intäkter (%)	91,9	93,0	93,0	91,7	92,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	390 160	7 634 619	4 239 030	918 755	13 182 564
Disposition enligt stämmoprotokoll		723 000	195 755	-918 755	0
Årets resultat				900 595	900 595
Belopp vid årets utgång	390 160	8 357 619	4 434 785	900 595	14 083 159

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 434 785
årets vinst	900 595
	5 335 380

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	812 965
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	379 429
i ny räkning överföres	4 142 986
	5 335 380

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 229 526	5 037 258
Övriga rörelseintäkter	3	90 642	16 242
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 320 168	5 053 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 013 584	-2 716 818
Övriga externa kostnader	5	-480 604	-515 883
Personalkostnader	6	-118 651	-105 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 872	-690 872
Summa rörelsekostnader		-4 303 711	-4 029 455
Rörelseresultat		1 016 457	1 024 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	111 254	54 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-227 116	-160 156
Summa finansiella poster		-115 862	-105 290
Resultat efter finansiella poster		900 595	918 755
Resultat före skatt		900 595	918 755
Årets resultat		900 595	918 755

To
SZ
a
all
b
P.
Ad
Lm 7

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	21 390 838	22 081 709
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 390 838	22 081 709
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 391 338	22 082 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 861	8 768
Övriga fordringar	13	5 098 962	2 307 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	147 365	150 509
Summa kortfristiga fordringar		5 253 188	2 466 495
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	4 000 000	5 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		9 253 188	7 966 495
SUMMA TILLGÅNGAR		30 644 526	30 048 704

6. 20. 21.
Rb
A A fil
Lu 5.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		390 160	390 160
Fond för yttre underhåll		8 357 619	7 634 619
Summa bundet eget kapital		8 747 779	8 024 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 434 785	4 239 030
Årets resultat		900 595	918 755
Summa fritt eget kapital		5 335 380	5 157 786
Summa eget kapital		14 083 159	13 182 565
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 175 000	8 376 525
Summa långfristiga skulder		7 175 000	8 376 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 369 025	7 649 000
Leverantörsskulder		401 131	219 403
Skatteskulder		14 321	6 411
Övriga skulder	17	37 115	30 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	564 775	584 197
Summa kortfristiga skulder		9 386 367	8 489 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 644 526	30 048 704

10 JP.
SZ
AA
Lm P.

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

900 595

918 755

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

690 872

690 872

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 591 467

1 609 627

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 907

-7 564

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 679

-41 402

Förändring av leverantörsskulder

181 728

-585

Förändring av kortfristiga skulder

-5 002

-43 504

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 766 421

1 516 572

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-481 500

-542 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-481 500

-542 000

Årets kassaflöde

1 284 921

974 572

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

7 798 735

6 824 163

Likvida medel vid årets slut

9 083 656

7 798 735

10 70
526
A A
Lr

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	3-120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 375 639 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 10 and various initials.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 889 196	4 701 216
Hysesintäkter lokaler, ej moms	263 435	223 140
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-840	-816
Pantförskrivningsavgift	4 515	10 122
Överlåtelseavgift	7 878	21 744
Hysesintäkter garage, ej moms	24 120	23 256
Hysesintäkter p-platser, ej moms	59 496	57 276
Rabatter, ej moms	-19 234	-600
Påminnelseavgift	960	420
Gemensamhetslokal	0	1 500
	5 229 526	5 037 258

Årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	13 356	7 795
Andrahandsuthyrningar	6 132	8 463
Öresavrundning	-11	-16
Erhållna bidrag	71 165	0
	90 642	16 242

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städ	-114 810	-141 671
Snörenhållning	-26 065	-41 119
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-158 450	-110 700
Reparationer, bostäder	-611 212	-385 336
Elavgifter för drivkraft och belysning	-222 104	-161 624
Uppvärmning, fjärrvärme	-731 347	-718 457
Vatten	-382 664	-403 694
Sophämtning	-150 692	-141 514
Fastighetsförsäkringar	-93 164	-87 548
Kabel-TV	-43 206	-41 741
Fastighetsskatt	-196 877	-188 967
Trädgårdsskötsel, grundavtal	-246 915	-289 532
Bevakningskostnader	-3 104	-2 980
Serviceavtal	-18 352	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-14 622	-1 934
	-3 013 584	-2 716 817

10
52
A A
Kun E

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	-2 941
Postbefordran	-4 317	-4 359
Revisionsarvoden	-15 900	-14 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-249 760	-232 935
Överlåtelseavgift	-7 770	-21 940
Pantförskrivningsavgift	-2 625	-10 858
Konsultarvoden	-9 863	-17 350
Bankkostnader	-3 525	-4 430
Föreningsstämma/styrelsemöte	-28 326	-26 926
Medlemsavgift HSB	-37 900	-37 900
Övriga kostnader	-1 009	-14 325
Tvättmedel	-95 982	-101 923
Förbrukningsinventarier	0	-4 451
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-1 598
Telefon	-5 445	-5 626
Datakommunikation	-8 850	-9 178
Övriga förvaltningskostnader	-6 613	-2 773
Lämnade bidrag och gåvor	0	-1 620
Övriga förvaltningskostnader	-2 719	0
	-480 604	-515 883

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och arvoden till förtroendevalda	-26 312	-26 008
Styrelsearvoden	-37 150	-49 750
Övriga arvoden	-35 113	-11 635
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-20 076	-18 489
	-118 651	-105 882

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter kortfristiga placeringar HSB	106 312	51 132
Skattefria ränteintäkter	622	17
Ränteintäkter avräkning HSB	4 320	3 717
	111 254	54 866

to . P
a s i b
h a m

Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för bank skulder	-227 116	-159 603
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	-368
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-185
	-227 116	-160 156

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 039 925	33 039 925
Markanläggningar	481 981	481 981
Mark	344 000	344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 865 906	33 865 906
Ingående avskrivningar	-11 784 197	-11 093 325
Årets avskrivningar	-690 871	-690 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 475 068	-11 784 197
Utgående redovisat värde	21 390 838	22 081 709
Taxeringsvärden byggnader	51 835 000	51 835 000
Taxeringsvärden mark	17 497 000	17 497 000
	69 332 000	69 332 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	25 111 300	25 111 300
	25 111 300	25 111 300

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	785 020	785 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 020	785 020
Ingående avskrivningar	-785 020	-785 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-785 020	-785 020
Utgående redovisat värde	0	0

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "P", "to", "52", "be", "A", "an", "all", and "L", along with a signature.

2023-12-31	2022-12-31
500	500
500	500
500	500

2023-12-31	2022-12-31
15 306	8 484
5 083 656	2 298 734
5 098 962	2 307 218

2023-12-31	2022-12-31
106 081	93 164
14 121	13 444
27 163	43 901
147 365	150 509

Kortfristig placering HSB Landskrona,
belopp: 500 000, ränta 4,20%, förfaller 2024-03-11
belopp: 1 000 000, ränta 3,30%, förfaller 2024-03-11
belopp: 500 000, ränta 3,30%, förfaller 2024-06-13
belopp: 1 000 000, ränta 4,10%, förfaller 2024-12-02
belopp: 1 000 000, ränta 4,25%, förfaller 2024-06-03

Kortfristig placering HSB Landskrona
belopp: 3 500 000, ränta 1,60%, förfaller 2023-04-21
belopp: 1 000 000, ränta 3,20%, förfaller 2023-12-02
belopp: 500 000, ränta 2,60%, förfaller 2023-06-02
belopp: 500 000, ränta 1,90%, förfaller 2023-03-02

to SL be
all
him 9

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

8 369 025 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 481 500 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 044 025 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	8 369 025	7 649 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 175 000	8 376 525
	15 544 025	16 025 525

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-21 660	-17 842
Lagstadgade sociala avgifter	-15 455	-12 761
	-37 115	-30 603

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-405 245	-419 124
Upplupna räntekostnader	-10 316	-18 960
Avtalsplacerade betalningar	0	-4 072
Upplupet revisionsarvode	-14 150	-13 000
Upplupen el och fjärrvärme	-135 064	-129 041
	-564 775	-584 197

to P
A 5 L b
A fly
L R

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade föräkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2024- 02-06



Ann-Charlott Roth
Ordförande



Carina Andersson



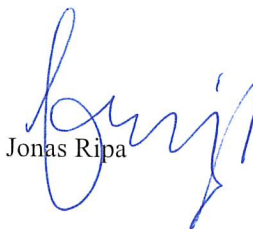
Ove Persson



Janet Pfeiffer



Annika Mineur



Jonas Ripa

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 02-16



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd Revisor



Sibyl Lindgren
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granada i Landskrona, org.nr. 744000-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granada i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

10
56

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 Granada i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Landskrona

2024-02-16

Digitalt signerad av



Thaha Osman

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sibyl Lindgren

Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor