

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Graniten i Kiruna

797300-0180

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Graniten i Kiruna, 797300-0180 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Graniten 4 och 5 samt 36,2% av Luossavaara ga:1. På fastigheten har under år 1959-60 uppförts 5 hus med adress Dübengatan 27-35 och innehåller 142 bostadsrätter och 35 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	30	
2 rum och kök	68	
3 rum och kök	42	
4 rum och kök	2	
Bostäder	142	8 214
Lokaler	13	520
Förråd	22	134
Garageplatser	16	
Bilplatser med motorvärmare.	32	

Fastighetsskötsel och städning besörjs av HSB Norr.

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 1986 Fönster, fjärrvärme, tak
- 1987 Sophus
- 1993 Fasad, balkonger, skärmtak, isolering
- 2002 Undercentraler
- 2006 Motorvärmarstyrning
- 2009 Renovering tak Dübengatan 29
- 2010 Renovering tak Dübengatan 33
- 2010 Trapphusbelysning
- 2011 Renovering tak Dübengatan 27 och 31
- 2012 Renovering tak Dübengatan 35
- 2014 Relining stammar
- 2020 Ventilation Dübengatan 33 C
- 2022 Montering av vattenmätarkontroll Dübengatan 27, 31 och 35

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-12-07.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, planerade åtgärder kommande år portbyten och cylinderbyten.

Föreningen påverkas ej av den kommande stadsomvandlingen .

Nytt avtal för fastighetsskötsel fr.o.m januari 2022 Riksbyggen.

Nytt avtal för städning fr.o.m januari 2022 Super Städ Kiruna AB.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 718 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 431 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Pasi Oja	ordförande
Stefan Ryytty	ledamot
Peter Grannäs	ledamot
Maria Bäck	ledamot tillträde from 2023-02
Anneli Johansson	ledamot tillträde from 2023-02
Linda Lövbo	ledamot tillträde from 2023-02
Alexi Pienimäki	ledamot tillträde from 2023-02
Singh Narinder	ledamot tillträde from 2023-02
Maria Johansson	ledamot tom 2022-12
Ann-Katrine Rantatalo	ledamot tom 2022-12

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Pasi Oja, Stefan Ryytty och Peter Grannäs.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jesper Kronlund med Torsten Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ingemar Karlsson (sk) och Håkan Strålberg, .

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Pasi Oja samt Maria Bäck som suppleant.

~

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 173 (172) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	6 292	6 682	6 637	6 767	6 320
Resultat efter fin.poster i tkr	318	645	834	677	924
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	718	718	718	718	718
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	629	611	564	577	546
Låneskuld, kr/m2 totalyta	17	175	192	209	226
Genomsnittlig ränta lån i %	3,9	2,1	2	2,1	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	200	162	127	150	183
Soliditet i %*	77,2	77,3	73,1	72,3	70,4
Sparande, kr/m2 totalyta**	75	112	160	157	141

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 400 000kr. Under året har föreningen amorterat 150 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	456 600	1 437 518	7 807 731	645 431
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-02-28			645 432	-645 431
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-98 444	98 444	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		431 000	-431 001	
Årets resultat, 2022				-325 385
Vid årets slut	456 600	1 770 074	8 120 606	-325 385

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat för 2021 beslutades på föreningsstämman som hölls 2023-02-28.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat 2022

Totalt att disponera

Belopp

8 120 607

-325 385

7 795 222

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

7 795 222

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 514 103	6 681 694
Övriga rörelseintäkter	3	9 191	33 495
		<u>6 523 294</u>	<u>6 715 189</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 581 822	-5 417 079
Underhåll	5	-98 444	-98 698
Övriga externa kostnader	6	-74 498	-82 625
Personalkostnader	7	-173 969	-189 765
Avskrivningar	8	-244 005	-248 605
		<u>-6 172 738</u>	<u>-6 036 773</u>
Rörelseresultat		<u>350 556</u>	<u>678 416</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	265	302
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-32 863	-33 287
		<u>-32 598</u>	<u>-32 985</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>317 958</u>	<u>645 431</u>
Resultat före skatt		<u>317 958</u>	<u>645 431</u>
Aktuell skatt		2 088	-
Årets resultat	11	<u>320 046</u>	<u>645 431</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	4 601 384	4 838 849
Inventarier	13	4 850	11 390
		<u>4 606 234</u>	<u>4 850 239</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	14	78 207	93 836
		<u>78 707</u>	<u>94 336</u>
Summa anläggningstillgångar		4 684 941	4 944 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 332	116 684
Aktuell skattefordran		3 624	35 272
Avräkning HSB Norr ek för		8 700 340	7 972 558
Övriga fordringar	15	10 262	10 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	315 578	287 241
		<u>9 128 136</u>	<u>8 421 814</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	12 599	13 768
Summa omsättningstillgångar		9 140 735	8 435 582
SUMMA TILLGÅNGAR		13 825 676	13 380 157

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		456 600	456 600
Yttre underhållsfond	18	1 770 074	1 437 518
		<u>2 226 674</u>	<u>1 894 118</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 120 607	7 807 731
Årets resultat		320 046	645 431
		<u>8 440 653</u>	<u>8 453 162</u>
Summa eget kapital		<u>10 667 327</u>	<u>10 347 280</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	-	1 400 000
Övriga långfristiga skulder		7 600	8 800
		<u>7 600</u>	<u>1 408 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1 400 000	150 000
Leverantörsskulder		513 666	437 369
Övriga skulder	21	1 598	63 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 235 485	972 984
		<u>3 150 749</u>	<u>1 624 077</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 825 676</u>	<u>13 380 157</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 0,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 365 662 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	5 893 944	5 893 944
Hysesintäkter	155 769	156 212
Intäkter el och fjärrvärme*	227 567	382 940
Intäkter bredband	211 500	211 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 323	37 098
	<u>6 514 103</u>	<u>6 681 694</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>6 514 103</u>	<u>6 681 694</u>

*Fr.o.m. 2020-07-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el, samt vidarefakturering av fjärrvärme. Föreningen har minskat debiteringen för el samt fjärrvärme med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 000	10 850
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 191	22 645
	<u>9 191</u>	<u>33 495</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	963 139	773 354
Reparationer	222 800	305 275
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	440 733	431 460
Uppvärmning	2 035 810	2 159 093
Vatten	634 247	558 814
Renhållning	218 902	188 653
Förvaltningskostnader	346 749	323 215
Försäkring	145 590	138 763
Fastighetsskatt/avgift	228 718	197 070
Kommunikation och media		
Datakommunikation	214 200	214 200
Kabel-TV	130 934	127 182
	<u>5 581 822</u>	<u>5 417 079</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	56 759	-
Utfört underhåll installationer	41 685	-
Utfört underhåll mark	-	98 698
	<u>98 444</u>	<u>98 698</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl, reklam	18 570	22 626
Telefon och porto mm	9 169	8 688
Kundförluster	60	75
Risikkostnader	100	1 350
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	-	3 286
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	46 599	46 600
	<u>74 498</u>	<u>82 625</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	100 900	109 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	8 000
Löner och övriga ersättningar	30 000	30 000
Pensionskostnader	1 922	-2 908
Sociala kostnader	41 147	44 773
	<u>173 969</u>	<u>189 765</u>

Föreningen har en bastuvärd

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	225 978	225 978
Inventarier	6 541	11 141
Markanläggningar	11 486	11 486
	<u>244 005</u>	<u>248 605</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	265	302
	<u>265</u>	<u>302</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	32 863	33 287
	<u>32 863</u>	<u>33 287</u>

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	320 046	645 431
Reservering till yttre underhållsfond	-431 000	-407 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	98 444	98 698
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-12 510</u>	<u>337 129</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 415 693	25 415 693
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>25 415 693</u>	<u>25 415 693</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 720 150	-20 482 686
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-237 465	-237 464
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-20 957 615</u>	<u>-20 720 150</u>
Bokfört värde byggnader	4 458 078	4 695 543
Bokfört värde mark	143 306	143 306
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>4 601 384</u>	<u>4 838 849</u>
Taxeringsvärde byggnader Graniten 4: (värdeår 1973):	33 425 000	27 852 000
Taxeringsvärde byggnader Graniten 5: (värdeår 1959)	22 970 000	19 392 000
Taxeringsvärde mark:	18 057 000	15 618 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	148 860	148 860
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>	148 860	148 860
-Vid årets början	-137 470	-126 329
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 540	-11 141
	<u>-144 010</u>	<u>-137 470</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 850</u>	<u>11 390</u>

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Porfyrens Samfällighetsförening	93 836	109 465
Avgående	-15 629	-15 629
	<u>78 207</u>	<u>93 836</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	3 717	-
Skattekonto	6 545	6 489
Moms fordran	-	3 570
	<u>10 262</u>	<u>10 059</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	315 560	287 232
Moms fordran	18	9
	<u>315 578</u>	<u>287 241</u>

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	12 599	13 768
	<u>12 599</u>	<u>13 768</u>

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 437 518	1 129 216
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	431 000	407 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-98 444	-98 698
Fondbehållning vid årets slut	1 770 074	1 437 518

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-12-11	2,2%	1 400 000	1 550 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>1 400 000</u>	<u>1 550 000</u>
Närsta års amortering			-150 000	-150 000
Amorteringar inom 2-5år beräknas uppgå till			<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			650 000	800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			1 400 000	1 550 000
Avgår kortfristig del			<u>-1 400 000</u>	<u>-150 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	1 400 000

Föreningen har kommunal borgen

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	150 000	150 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 250 000	-
	<u>1 400 000</u>	<u>150 000</u>

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	750	37 520
Upplupna arbetsgivaravgifter	535	25 891
Löneskatt	313	313
	<u>1 598</u>	<u>63 724</u>

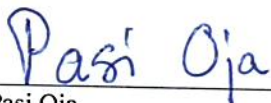
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Arvode	100 900	-
Upplupna socialaavgifter	31 709	-
Förutbetalda avgifter/hyror	557 119	520 612
Borevision	14 800	14 800
El	45 245	-
Fjärrvärme	281 147	-
Övrigt	204 565	437 572
	<u>1 235 485</u>	<u>972 984</u>

2

Underskrifter

Kiruna 2023-^{04.03}.....


Pasi Oja

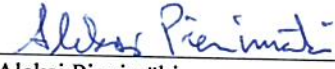

Maria Bäck

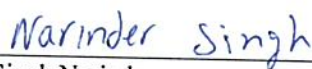

Stefan Ryytty


Peter Grannäs

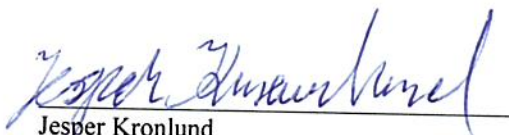

Anneli Johansson



Linda Lövbo


Aleksi Pienimäki


Singh Narinder

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023 -^{05.02}.....


Jesper Kronlund
Av föreningen vald revisor


av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Graniten i Kiruna, org.nr. 797300-0180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Graniten i Kiruna 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 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. Revisoremas 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 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 Graniten i Kiruna 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

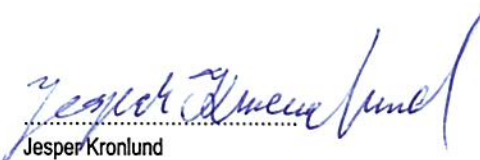
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall den 25 2023



.....
Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Jesper Kronlund
Av föreningen vald revisor