

Årsredovisning för

# **HSB Brf Granen i Järfälla**

713200-1103

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Granen i Järfälla, 713200-1103, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt Viksjö 2:179-2:180 och 3:4-3:7 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1970-71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskeden till 63 549 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 402 771 tkr, varav byggnadsvärdet är 282 698 tkr och markvärdet 120 073 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	433	32 543
Lokaler (ink förråd)	205	3 845
Garage	189	
Bilplatser	249	
Mc-garage	2 garage med 4 mc-platser/garage	
		<hr/>
		36 388

### Fastighetsadresser

Tegvägen 2-94, Vältvägen 1-21 och Vältvägen 2-28.

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Anette Bouzaiene. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Trappstädning har enligt avtal skötts av Ready Steady Clean AB. Markskötsel och snöröjning har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter  
Ann Christin Sundberg  
Katri Nordgren  
Ulrika Holmström  
Berth Sjö  
Björn Arnsten  
Jörgen Forsgren

Ordförande, Ekonomiansvarig  
Vice ordförande, Sekreterare, Husombudsansvarig  
Miljöansvarig (inomhus)  
Brandskyddsansvarig, Miljöansvarig (utomhus)  
Info-/webbansvarig  
HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter  
Moje Nelson

Drift- och fastighetsansvarig

### Avgående styrelseledamöter

Ann-Christin Sundberg  
Berth Sjö

### Avgående styrelsesuppleanter

Moje Nelson

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Christin Sundberg, Katri Nordgren, Björn Arnsten och Ulrika Holmström, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Sven Barklund, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Mariana Arnsten och Carin Hedberg med Mariana Arnsten som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Ordinarie

Ann-Christin Sundberg  
Katri Nordgren  
Berth Sjö  
Ulrika Holmström  
Björn Arnsten

### Suppleant

Moje Nelson

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	26 148	25 125	24 428	23 244	22 640
Årets resultat, tkr	1 702	-835	-1 328	-321	623
Fond för yttre underhåll, tkr	-	1 476	5 011	5 514	6 551
Räntekänslighet*	4	3	3	3	3
Belåning, kr/kvm totalyta	2 383	1 998	1 874	1 915	1 516
Soliditet, %	26	28	29	30	35
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	716	682	662	631	619
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	196	161	156	112	130

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 866 500	1 475 903	26 288 730	-834 526
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 475 903	641 377	834 526
Årets resultat				1 702 402
	<b>3 866 500</b>	<b>-</b>	<b>26 930 107</b>	<b>1 702 402</b>

### Styrelsens kommentar

Årets resultat är 1 702 tkr vilket blev 2 687 tkr bättre än budgeterat. Till största delen beror avvikelserna på att byte av garageportar redovisas som en investering i stället för som planerat underhåll. Den enskilt största kostnadsposten är uppvärmning 3 751 tkr.

Styrelsen anpassar årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaderna i gott skick. Styrelsen arbetar strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker de prognostiserade behoven av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ser till att föreningen sköts på bästa sätt och underhålls enligt underhållsplan och den årliga besiktningen.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifterna. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader för föreningen påverkar månadsavgiften.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020. På stämman deltog 63 st röstberättigade medlemmar, varav 10 st närvarande och 53 poströster. Inga fullmakter.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 532 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 15 protokollförda sammanträden.

### Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 28 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 20.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder har under 2020 legat på 716 kronor/m<sup>2</sup>.

### Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 28 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 20.

### Arbetsgrupper

Solcellsprojekt: Ann-Christin Sundberg och Katri Nordgren  
Stambytesprojekt: Ann-Christin Sundberg och Katri Nordgren

## OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder och händelser.

### Vattenskador

Vattenskador i föreningen har inte ökat sen förra året, men är tyvärr fortfarande för många.

### Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor med träd och buskar, lekutrustning, brandsyn samt skydds rond har genomförts.

### Stambyte

I januari började vi jobba med projektering av stambyte och det arbetet gjordes tillsammans med Byggmästargruppen. Den 30/9 sändes anbudsfrågan till 5 olika entreprenörer och datum för anbudsvar var satt till 2020-11-26. 2 av entreprenörerna tackade nej. Den 1 december hade vi anbudsöppning i projektet och den 16 december presenterades anbuden för hela styrelsen. Nästa steg är att styrelsen under januari 2021 kommer att träffa de 3 entreprenörer som lämnat anbud.

### Infodring av rör i bottenplatta

Infodring av rör i bottenplattor görs i hus med källare. Det är en första del av det kommande stambytet. Etapp 1 är klart och arbetet fortsätter under 2021. Etapp 1 innefattar Tegvägen 74-78 samt 80-84.

### Garageportar

Upphandlingen genomfördes under våren 2020. Under maj månad installerades en provport som medlemmarna hade möjlighet att titta på. I september - oktober monterades 168 av 169 nya garageportar (den resterande monteras under 2021) och slutbesiktningen genomfördes 20 september med endast 2 anmärkningar. Dessa anmärkningar är åtgärdade.

### Råttor

Problemen med råttor har eskalerat under året och vi har samarbete med Anticimex. Arbetet för att minska råttorna i vårt område fortgår och bl a kommer en del växtlighet intill husväggar att beskäras hårdare, ett sätt att göra det mindre mysigt för råttorna.

### Solceller

Under året har vi projekterat, och installerat 3001 solcellspaneler (5000 kvm solceller) till en kostnad av ca 14 miljoner. Hela projektet gick mycket smärtfritt och systemet kunde tas i bruk under juli månad. Granen, som i nuläget har Stockholms största solcellanläggning, har figurerat i några tidningar där man skrivit om vår anläggning och blivit omnämnda i P4 Radio Stockholm.  
Under 2021 kommer vi att få vårt solcellsbidrag utbetalat, 2 278 000 kr.

### Underhåll/Service fönster

Välbehövligt underhåll/service av våra fönster har under hösten genomförts av Interoc. Återstår 16 lägenheter där man av olika anledningar inte kunna utföra service. 3 garantianmärkingar kommer att åtgärdas.

### Passersystem och bokning av tvättstuga

Vi har under året haft problem med passersystemet och har provat olika lösningar med New Safe och Telenor, bl a har vi bytt ut routrar 2 gånger. Fortsättning följer då alla fel inte är åtgärdade.

### Motorvärmarruttag

När det gäller funktionen på våra motorvärmarruttag finns det en del övrigt att önska. I samarbete med Home Solutions har vi kommit en bit på väg mot en lösning.

### Rensning av hängrännor och stuprör

Malms Trädgårdsanläggningar har hjälpt oss att rensa hängrännor och stuprör på både hus och garage. Några få skador upptäcktes och kommer att åtgärdas under våren 2021.

### Trapphusen

12 st trapphus på Tegvägen har målats om. I samband med ommålning byts namn- och anslagstavlor ut. Fortsättning följer under 2021 med ytterligare 15 trapphusen på Tegvägen.

## Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

ÅR	ÅTGÄRD
2020	Byte av garageportar
2020	Installation av solcellsanläggning
2020	Fortsatt ommålning trapphus
2020	Ettapp 1 rörinfodring i bottenplattor klar
2019	Ommålning trapphusen, Vältvägen klar
2018	Nytt passersystem/låsning av fastigheterna
2018	Byte material i blockskarvarana
2017	Byte fönster och balkongdörrar
2016	Byte av samtliga värmepumpar i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem
2013	Nya motorvärmarruttag, utökning antal garage- och p-platser, asfaltering p-platser
2009	Renovering och utbyggnad av balkonger och uteplatser
2005	Omläggning utvändigt vattenledning, upprustning av lekplatserna
1995	Tilläggsisolering vindar
1990	Takomläggning, plåttak

## Information

### Medlemsinformation

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har också en egen hemsida, [www.brfgranenviksjo.se](http://www.brfgranenviksjo.se)

Föreningens e-postadress är: [styrelsen@brfgranenviksjo.se](mailto:styrelsen@brfgranenviksjo.se) OBS! Ej felanmälan.

Felanmälan: [felanmalan@hsb.se](mailto:felanmalan@hsb.se)

HSB växel: 010-442 50 00

Styrelsetelefon: 070-306 95 55

90.

### **Mapp med medlemsinformation**

En broschyr med information delas ut till nyinflyttade av husombuden.

### **Bredband**

Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom ComHem och Telenor. Samtliga lägenheter är kollektivt anslutna till Telenor. Kostnaden per lägenhet inkl IP-telefoni (exkl samtalskostnader) ingår i avgiften för bostaden.

### **Kabel-TV**

Boende i föreningen har flera möjligheter till TV-uppkoppling, bland annat genom ComHem och Telenor. I avgiften ingår ComHems grundutbud.

## **AKTIVITETER**

### **Föreningslokalen**

Föreningslokalen är stått tom större delen av året pga covid-19. Administration av uthyrning sköts av styrelsen.

### **Husombuden**

Idag har vi 11 st husombud. Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade, sätter upp informationsblad i portar och/eller lägger i brevlådor. Husombuden träffas i anslutning till varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om vad som är aktuellt inom HSB och föreningen.

Husombuden arbetar mycket med att förbättra gemenskap och trygghet bland våra medlemmar, bl.a. anordnas aktiviteter i vår föreningslokal såsom Boule & bar och Musikquiz.

Fortfarande saknas något ombud så är du intresserad ta kontakt med styrelsen.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2021**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 2 122 tkr. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostäderna med 5 % 2021, detta för att möta kommande underhåll och investeringar.

Kommande investeringar medför högre kostnader för avskrivningar och kommer att kräva ny-upplåning vilket innebär högre räntekostnader. Utöver detta råder en viss naturlig kostnadsökning i driften.

### **Underhållsplan**

De planerade åtgärder som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Vår underhållsplan behöver en större genomgång och det kommer att ske efter att stambytet är genomfört. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

### **Ommålning trapphus**

Ommålning av 15 trapphus kommer att ske under 2021. Resterande 9 trapphus målas under 2022.

### **Tvättstugor**

I de fall en tvättmaskin i en tvättstuga går sönder kommer alla tvättmaskiner i den tvättstugan att bytas ut.

### **Stambyte**

Projektet för stambytet är igångsatt och kommer vara den enskilt största framtida utvecklingen och sträcker sig över flera år.

### **Infodring av rör i bottenplatta**

Infodring av rör i bottenplattor fortsätter med etapp 2 av 2.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	26 930 107
Årets resultat	<u>1 702 402</u>
	28 632 509
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	28 632 509
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 301 488
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 000 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-2 000 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	27 933 997
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	-
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>698 512</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	698 512

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	26 148 205	25 124 733
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-17 323 181	-17 572 696
Planerat underhåll	4	-2 301 488	-3 572 329
Fastighetskatt		-746 467	-723 952
Avskrivningar	5	-3 128 089	-3 128 089
		<u>-23 499 225</u>	<u>-24 997 066</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 648 980</b>	<b>127 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 473	6 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-960 051	-968 666
		<u>-946 578</u>	<u>-962 193</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 702 402</b>	<b>-834 526</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	106 042 352	94 558 989
Mark		4 151 563	4 151 563
Inventarier	9	-	49 938
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 713 275	-
		<u>112 907 190</u>	<u>98 760 490</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>112 907 190</u>	<u>98 760 490</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		51 225	26 762
Avräkningskonto HSB		11 441 256	11 464 543
Övriga fordringar	11	22 615	58 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 038 325	745 916
		<u>14 553 421</u>	<u>12 295 892</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	127 715	123 770
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 681 136</u>	<u>12 419 662</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>127 588 326</u>	<u>111 180 152</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll		-	1 475 903
		<u>3 866 500</u>	<u>5 342 403</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		26 930 107	26 288 730
Årets resultat		1 702 402	-834 526
		<u>28 632 509</u>	<u>25 454 204</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>32 499 009</u>	<u>30 796 607</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>49 725 676</u>	<u>72 215 234</u>
		49 725 676	72 215 234
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		36 989 558	487 904
Leverantörsskulder		2 521 821	2 947 964
Skatteskulder		117 469	81 276
Övriga kortfristiga skulder	15	2 194 543	2 098 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 540 250	2 552 464
		<u>45 363 641</u>	<u>8 168 311</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>127 588 326</u>	<u>111 180 152</u>

sp.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 702 402	-834 526
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 128 089	3 128 089
Omklassificering pågående nyanläggning	-	166 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 830 491	2 459 813
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 280 816	-61 320
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	693 677	-91 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 243 352</b>	<b>2 306 704</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-17 274 790	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 274 790</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	14 500 000	5 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-487 904	-487 904
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14 012 096</b>	<b>4 512 096</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-19 342</b>	<b>6 818 800</b>
Likvida medel vid årets början	11 588 313	4 769 513
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 568 971</b>	<b>11 588 313</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	11 441 256	11 464 543
Kassa och bank	127 715	123 770
	<b>11 568 971</b>	<b>11 588 313</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2090
Ombyggnader	Komponentavskrivning	2,5 - 6,7	2054
Fönster 2017	Komponentavskrivning	2,0	2066
Belysning 2016	Komponentavskrivning	10,0	2024
Undercentral	Komponentavskrivning	5,0	2035
Inventarier	Linjär	10,0	2020
Solceller	Linjär	4	2044
Garageportar	Linjär	5	2039

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	195 000	136 000
Mötesarvode	76 200	79 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	831
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning och konferenser	-	5 000
Sociala kostnader	72 117	56 681
	<b>350 317</b>	<b>285 312</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	23 303 820	22 193 909
Hysesintäkter lokaler	529 305	557 332
Hysesintäkter garage och p-platser	1 386 194	1 368 724
Försäkringsersättning	130 687	-
Intäkter el	909 012	1 135 776
Övriga intäkter	149 528	120 392
	<b>26 408 546</b>	<b>25 376 133</b>
Avsättning för fond för inre underhåll	-251 401	-251 401
Rabatter/Avdrag	-8 940	-
	<b>26 148 205</b>	<b>25 124 732</b>

### Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 750 052	2 914 506
Löpande underhåll	1 936 451	1 936 186
El	1 573 026	2 023 963
Uppvärmning	3 751 586	3 949 560
Vatten	1 221 856	1 043 363
Sophämtning	858 941	646 640
Fastighetsförsäkring	444 367	434 739
Städning	555 851	660 947
Förvaltningskostnader	1 577 408	1 402 127
Extern revision	25 625	24 850
Personalkostnader	350 317	285 312
Kabel-TV (2020 3 mån extra)	401 557	312 738
Bredband	709 851	719 657
Vinterskötsel	23 038	207 123
Övrig drift, avtal	1 143 255	1 010 985
	<b>17 323 181</b>	<b>17 572 696</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler	-	610 450
Utfört underhåll tvättutrustning, ommålning trapphus	1 381 670	1 361 314
Utfört underhåll lås, belysning	375 568	1 548 780
Utfört underhåll huskropp utvändigt, underhåll fönster	370 000	49 005
Utfört underhåll mark	56 250	2 780
Utfört underhåll övrigt, radonmätning	118 000	-
	<b>2 301 488</b>	<b>3 572 329</b>

90.

## Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 078 152	3 078 152
Inventarier	49 937	49 937
	<u>3 128 089</u>	<u>3 128 089</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	9	11
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 366	5 947
Övriga ränteintäkter	1 098	515
	<u>13 473</u>	<u>6 473</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	956 569	966 198
Övriga räntekostnader	3 482	2 468
	<u>960 051</u>	<u>968 666</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	140 584 453	140 584 453
-Årets anskaffningar	14 561 515	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>155 145 968</u>	<u>140 584 453</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-46 025 464	-42 947 312
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 078 152	-3 078 152
	<u>-49 103 616</u>	<u>-46 025 464</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>106 042 352</u>	<u>94 558 989</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	277 000 000	277 000 000
Byggnader - lokaler	5 698 000	5 698 000
	<u>282 698 000</u>	<u>282 698 000</u>
Mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
Mark - lokaler	7 073 000	7 073 000
	<u>120 073 000</u>	<u>120 073 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>402 771 000</u>	<u>402 771 000</u>

### Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	499 375	499 375
	<u>499 375</u>	<u>499 375</u>
-Vid årets början	-449 438	-399 500
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-49 937	-49 938
	<u>-499 375</u>	<u>-449 438</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>49 937</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	166 250
Årets anskaffningar	17 274 790	-
Omklassificeringar	-	-166 250
Omfört till investering	-14 561 515	-
	<u>2 713 275</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 713 275</b>	<b>-</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	22 615	246
Övriga kortfristiga fordringar	-	58 425
	<u>22 615</u>	<u>58 671</u>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	162 375	242 473
Fastighetsförsäkring	488 802	444 366
Bidrag solceller	2 278 000	-
Övrigt	109 148	59 078
	<u>3 038 325</u>	<u>745 917</u>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	-	500
Handelsbanken	17 244	17 244
Swedbank	89 114	89 114
Handelsbanken	18 228	13 793
SBAB	3 129	3 119
	<u>127 715</u>	<u>123 770</u>



### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp
Stadshypotek	3616	1,24	2021-03-01	10 000 000
Stadshypotek	30495	1,33	2022-06-30	5 000 000
Stadshypotek	47773	1,54	2022-09-30	13 220 247
Stadshypotek	134779	1,8	rörl	5 718 440
Stadshypotek	139970	0,92	2021-10-30	14 822 286
Stadshypotek	174060	1,26	rörl	5 000 000
Stadshypotek	219492	0,96	2024-10-30	14 300 000
Swedbank	2658772641	0,704	rörl	1 118 832
SEB	44328925	1,04	2024-04-28	14 500 000
SEB	44478382	0,79	2022-06-28	3 035 429
				<u>86 715 234</u>

Nästa års beräknade amortering -487 904

Nästa års omförhandling -36 501 654

**Kortfristig skuld** -36 989 558

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **49 725 676**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till -84 275 714

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	<u>87 184 000</u>	<u>77 602 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	87 184 000	77 602 000

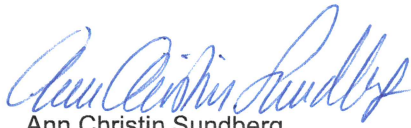
### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	335	-
Inre fond	<u>2 194 208</u>	<u>2 098 703</u>
	<b>2 194 543</b>	<b>2 098 703</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

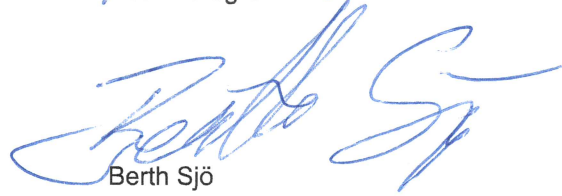
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 398 428	2 198 572
Upplupna räntekostnader	50 273	84 912
Upplupen el	188 945	190 113
Upplupen värme	560 476	-
Upplupen sophämtning	-	9 116
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>342 128</u>	<u>69 751</u>
	<b>3 540 250</b>	<b>2 552 464</b>

Järfälla 2021-<sup>03</sup>-<sup>19</sup>

  
Ann Christin Sundberg

  
Katri Nordgren


  
Ulrika Holmström

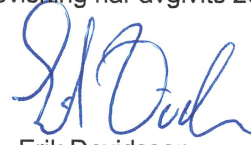
  
Berth Sjö

  
Björn Arnsten

  
Jörgen Forsgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>04</sup>-<sup>07</sup>

  
Sven Barklund  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen, org.nr. 713200-1103

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

SD.

## 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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.

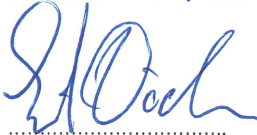
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Järfälla den 7/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Sven Barklund

Av föreningen vald revisor