

Årsredovisning för

HSB Brf Granen i Järfälla

713200-1103

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Granen i Järfälla, 713200-1103, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 m². 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	
		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/Benny Hejdenberg/Mattias Barck. 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
Björn Arntsen
Tommy Näppi

Ordförande, Ekonomiansvarig
Vice ordförande, Sekreterare, Husombudsansvarig
Miljöansvarig
Webb- och informationsansvarig
Drift- och fastighetsansvarig

Styrelsesuppleanter
Yuksel Coskunoglu
Robert Coskunoglu

2:a Web- och informationsansvarig, brandskyddsansvarig
2:a Drift- och fastighetsansvarig

Avgående styrelseledamöter

Katri Nordgren
Björn Arntsen
Ulrika Holmström

Avgående styrelsesuppleanter

Robert Coskunoglu
Yuksel Coskunoglu

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Sven Barklund och Masoud Hashemi (suppleant), valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Mariana Arntsen och Carin Hedberg med Mariana Arntsen 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
Tommy Näppi
Ulrika Holmström
Björn Arntsen

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	27 495	26 148	25 125	24 428	23 244
Årets resultat, tkr	3 052	1 702	-835	-1 328	-321
Fond för yttre underhåll, tkr	699		1 476	5 011	5 514
Räntekänslighet*	4	4	3	3	3
Belåning, kr/kvm totalyta	2 370	2 383	1 998	1 874	1 915
Soliditet, %	27	26	28	29	30
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	752	716	682	662	631
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	217	196	161	156	112

*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	-	26 930 107	1 702 402
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		698 512	1 003 890	-1 702 402
Årets resultat				3 051 569
	3 866 500	698 512	27 933 997	3 051 569

Styrelsens kommentar

Årets resultat är 3 051 tkr vilket är bättre än budget.

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.

20

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2021. På stämman deltog 74 st röstberättigade via poströstning. Inga fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 514 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 15 protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 24 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 28.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder har under 2021 legat på 752 kronor/m².

Arbetsgrupper

Stambytesprojekt och motorvärmabytet: Ann-Christin Sundberg, Katri Nordgren och Tommy Näppi.

ETHOS-priset

HSB Norra Stor-Stockholm delar varje år ut ETHOS-priset, som denna gång var 10 000 kr. ETHOS-priset 2020 fick vi motta. Motiveringen till att vi vann var Brf Granen förverkligar ETHOS genom att kombinera alla delar Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. Vi kommer att köpa in en neonskulptur som placeras i föreningslokalen.

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 fortfarande för många. Vi har tyvärr haft en lägenhetsbrand på Tegvägen 4 som även den orsakat vattenskada.

Stambyte

Under årets tre första månader träffade styrelsen de 3 entreprenörer som lämnat anbud. Vi valde att gå vidare med 2 av dessa. Vi tog referenser och gjorde studiebesök på arbetsplatser. 23 mars skrev vi kontrakt med Byggmästargruppen AB.

Vi har sedan i juni tagit fram medlemsinformation, upphandlat projektledare och ekonom, haft ett antal informationsmöten med husombud och medlemmar. Extrastämma hölls 2021-11-26 där majoriteten av medlemmarna röstade för styrelsen förslag till stambyte. Före årsskiftet delades en tidplan ut.

Råttor

Under året har vi samarbetat med Anticimex och under våren såg vi en förbättring. Under hösten har det däremot eskalerat och vi har då utökat vårt avtal med Anticimex och genomför lite mer radikala åtgärder. Det förebyggande arbetet fortsätter.

Motorvärmaruttag

Eftersom företaget som levererat hela vår motorvärmarlösning gått i konkurs och det inte funnits reservdelar och inte heller någon förvaltning av mjukvaran, har styrelsen under året arbetat tillsammans med Home Solution för att ta fram en ny lösning. I slutet av året beslutade styrelsen att gå vidare med en ny leverantör av motorvärmarutrustning, GARO. Installationen kommer att ske under våren 2022.

Trapphusen

11 trapphus på Tegvägen har målats om. I samband med ommålning byts namn- och anslagstavlor ut. Resterande trapphus kommer att målas under 2022.

Temperaturmätare

Under hösten har EcoGuard installerat temperaturgivare i alla lägenheter. Detta ger oss en bra möjlighet att få en bättre bild över hur våra fastigheter mår.

Solelanläggningen

Under året har vi producerat ca 743000 kWh el, av tänkt teoretisk produktion av ca 900000 kWh. Av dessa har 309000 kWh använts inom föreningen resterande 434000 kWh sålts till EON till gällande spotpris. Vi har fått ca 306000 kr i intäkter.

Ärliga besiktningar

Ärlig besiktning av grönytor med träd och buskar, lekutrustning, taktillsyn, brandsyn samt skyddsrand har genomförts. Föreningen har skrivit serviceavtal med Trygg Solenergi när det gäller solpanelerna och uppföljning av elproduktionen. Slutbesiktning av rörfodring i bottenplattorna och av belysningsinstallationer i 9 krypgrunder har gjorts.

Återbruket

Föreningen har under hösten 2021 startat ett återbruk i egna lokaler. Där kan man fritt lämna in hela rena brukbara föremål, och man kan själv ta fritt något man har användning för. Detta gör vi för att i föreningen främja miljö och återvinning och det har varit mycket uppskattat av besökande medlemmar. Återbruket hålls öppet Måndagar mellan 18:00-19:00, Vältvägen 17 av två ansvariga medlemmar.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

ÅR	ÅTGÄRD
2021	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter
2021	Fortsatt ommålning trapphus
2021	Rörfodring i bottenplatta klar
2020	Byte av garageportar
2020	Installation av solelanläggning
2020	Fortsatt ommålning trapphus
2020	Etapp 1 rörfodring 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 värmeväxlare i undercentralen samt installation av ett nytt styrsystem
2013	Nya motorvärmearrutttag, 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

Föreningens e-postadress är: styrelsen@brfgranenviksjo.se OBS! Ej felanmälan.

Under stambytet har vi en tillfällig e-postadress: stambyte@brfgranenviksjo.se

Felanmälan: felanmalan@hsb.se

HSB växel: 010-442 50 00

Styrelsetelefon: 070-306 95 55

20

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 Tele2 och Telenor.

Samtliga lägenheter är kollektivt anslutna till Telenor. Kostnaden per lägenhet inkl IP-telefoni (exkl samtalskostnader) ingår i avgiften för bostaden (gäller enbart Telenor).

Kabel-TV

Boende i föreningen har flera möjligheter till TV-uppkoppling, bland annat genom Tele2 och Telenor. I avgiften ingår Tele2 grundutbud.

AKTIVITETER

Föreningslokalen

Föreningslokalen har hållits stängd större delen av året pga covid-19. Administration av uthyrning sköts av styrelsen.

Husombuden

Idag har vi 12 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 2022

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 3 844 tkr. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostäderna med 2 % 2022, detta för att möta kommande underhåll och investeringar. Styrelsen har också beslutat att avsättning till den inre fonden ska upphöra från och med andra kvartalet 2022.

Kommande investeringar medför högre kostnader för avskrivningar och kommer att kräva nyupplåning 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 kvarvarande trapphus kommer att ske under 2022.

Tvättstugor

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

Stambyte

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

90.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	27 933 997
Årets resultat	<u>3 051 569</u>
	30 985 566
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	30 985 566
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 439 512
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-741 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	31 684 078
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	698 512
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-698 512</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	-

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

90

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 495 402	26 148 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-17 878 282	-17 323 181
Planerat underhåll	4	-2 296 337	-2 301 488
Fastighetsskatt		-759 457	-746 467
Avskrivningar	5	-2 561 461	-3 128 089
		<u>-23 495 537</u>	<u>-23 499 225</u>
Rörelseresultat		3 999 865	2 648 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 268	13 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-959 564	-960 051
		<u>-948 296</u>	<u>-946 578</u>
Årets resultat		3 051 569	1 702 402

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	103 480 891	106 042 352
Mark		4 151 563	4 151 563
Inventarier	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	8 938 194	2 713 275
		<u>116 570 648</u>	<u>112 907 190</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 570 648</u>	<u>112 907 190</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		43 732	51 225
Avräkningskonto HSB		12 326 087	11 441 256
Övriga fordringar	11	35 257	22 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	826 655	3 038 325
		<u>13 231 731</u>	<u>14 553 421</u>
Kassa och bank	13	104 186	127 715
Summa omsättningstillgångar		<u>13 335 917</u>	<u>14 681 136</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>129 906 565</u>	<u>127 588 326</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll		698 512	-
		<u>4 565 012</u>	<u>3 866 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		27 933 997	26 930 107
Årets resultat		3 051 569	1 702 402
		<u>30 985 566</u>	<u>28 632 509</u>
Summa eget kapital		<u>35 550 578</u>	<u>32 499 009</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	64 825 250	49 725 676
		<u>64 825 250</u>	<u>49 725 676</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 413 580	36 989 558
Leverantörsskulder		2 470 288	2 521 822
Skatteskulder		64 834	117 469
Övriga kortfristiga skulder	15	2 256 814	2 194 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 325 221	3 540 249
		<u>29 530 737</u>	<u>45 363 641</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>129 906 565</u>	<u>127 588 326</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 051 569	1 702 402
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 561 461	3 128 089
Omklassificering pågående nyanläggning		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 613 030	4 830 491
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 206 522	-2 280 816
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-256 926	693 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 562 626	3 243 351
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-6 224 919	-17 274 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 224 919	-17 274 790
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		14 500 000
Amortering av långfristiga skulder	-476 404	-487 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-476 404	14 012 096
Årets kassaflöde	861 303	-19 343
Likvida medel vid årets början	11 568 970	11 588 313
Likvida medel vid årets slut	12 430 273	11 568 970
Likvida medel		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	12 326 087	11 441 256
Kassa och bank	104 186	127 715
	12 430 273	11 568 971

20.

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 320	195 000
Mötesarvode	83 000	76 200
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	1 708	
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	41 080	3 000
Sociala kostnader	78 244	72 117
	397 352	350 317

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	24 468 562	23 303 820
Hysesintäkter lokaler	494 590	529 305
Hysesintäkter garage och p-platser	1 373 604	1 386 194
Försäkringsersättning	84 862	130 687
Intäkter el	1 195 083	909 012
Övriga intäkter	139 066	149 528
	27 755 767	26 408 546
Avsättning till fond för inre underhåll	-251 401	-251 401
Rabatter/Avdrag	-8 964	-8 940
	27 495 402	26 148 205

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 775 936	2 750 052
Löpande underhåll	1 648 214	1 936 451
El	1 511 736	1 573 026
Uppvärmning	4 235 440	3 751 586
Vatten	1 652 137	1 221 856
Sophämtning	780 098	858 941
Fastighetsförsäkring	488 802	444 367
Städning	648 375	555 851
Förvaltningskostnader	1 723 148	1 577 408
Extern revision	26 375	25 625
Personalkostnader	397 352	350 317
Kabel-TV (2020 3 mån extra)	243 461	401 557
Bredband	681 322	709 851
Vinterskötsel	153 830	23 038
Övrig drift, avtal	912 056	1 143 255
	17 878 282	17 323 181

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll tvättutrustning, ommålning trapphus	786 000	1 381 670
Utfört underhåll lås, belysning	1 060 035	375 568
Utfört underhåll huskropp utvändigt, underhåll fönster		370 000
Utfört underhåll mark	241 589	56 250
Utfört underhåll övrigt, radonmätning	208 713	118 000
	2 296 337	2 301 488

90

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 561 461	3 078 152
Inventarier		49 937
	2 561 461	3 128 089

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	-	9
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 325	12 366
Övriga ränteintäkter	943	1 098
	11 268	13 473

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	928 983	956 569
Övriga räntekostnader	30 581	3 482
	959 564	960 051

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	155 145 968	140 584 453
-Årets anskaffningar		14 561 515
Summa akkumulerade anskaffningsvärde byggnader	155 145 968	155 145 968
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-49 103 616	-46 025 464
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 561 461	-3 078 152
	-51 665 077	-49 103 616
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	103 480 891	106 042 352
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	277 000 000	277 000 000
Byggnader - lokaler	5 698 000	5 698 000
	282 698 000	282 698 000
Mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
Mark - lokaler	7 073 000	7 073 000
	120 073 000	120 073 000
Summa taxeringsvärde	402 771 000	402 771 000

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	499 375	499 375
	<u>499 375</u>	<u>499 375</u>
-Vid årets början	-499 375	-449 438
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-49 937
	<u>-499 375</u>	<u>-499 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	2 713 275	
Årets anskaffningar		17 274 790
Omklassificeringar	-2 713 275	
Omfört till investering		-14 561 515
Stambyte projekt, 1182	7 851 914	
MVC-uppgradering, projekt 9999	1 086 280	
	<u>8 938 194</u>	<u>2 713 275</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 938 194	2 713 275

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	35 257	22 615
	<u>35 257</u>	<u>22 615</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	245 928	162 375
Fastighetsförsäkring	580 727	488 802
Bidrag solceller		2 278 000
Övrigt	-	109 148
	<u>826 655</u>	<u>3 038 325</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	8 203	17 244
Swedbank	88 864	89 114
Handelsbanken	3 990	18 228
SBAB	3 129	3 129
	<u>104 186</u>	<u>127 715</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp 2021	Belopp 2020
Stadshypotek	3616	1,24	2021-03-01		10 000 000
Stadshypotek	30495	1,33	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	47773	1,54	2022-09-30	12 890 247	13 220 247
Stadshypotek	349253	0,69	2025-03-01	15 605 940	5 718 440
Stadshypotek	408725	0,87	2025-10-30	19 822 286	14 822 286
Stadshypotek	174060	1,26	rörl		5 000 000
Stadshypotek	219492	0,96	2024-10-30	14 300 000	14 300 000
Swedbank	2658772641	0,711	rörl	1 084 928	1 118 832
SEB	44328925	1,04	2024-04-28	14 500 000	14 500 000
SEB	44478382	0,79	2022-06-28	3 035 429	3 035 429
				<u>86 238 830</u>	<u>86 715 234</u>
Nästa års beräknade amortering				-487 904	-487 904
Nästa års omförhandling				<u>-20 925 676</u>	<u>-36 501 654</u>
Kortfristig skuld				-21 413 580	-36 989 558
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				64 825 250	49 725 676
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				83 787 810	84 275 714

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	87 184 000	87 184 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>87 184 000</u>	<u>87 184 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

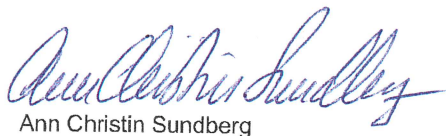
	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	529	335
Inre fond	2 255 948	2 194 208
Övriga kortfristiga skulder	<u>337</u>	<u></u>
	2 256 814	2 194 543

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	74 100	
Förutbetalda hyror och avgifter	2 202 760	2 398 428
Upplupna räntekostnader	58 540	50 273
Upplupen el	190 746	188 945
Upplupen värme	679 359	560 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>119 716</u>	<u>342 128</u>
	3 325 221	3 540 250

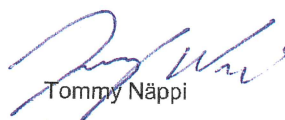
90.

Järfälla 2022-03-28


Ann Christin Sundberg

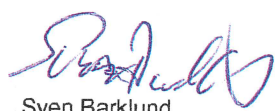

Katri Nordgren

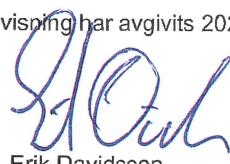

Ulrika Holmström


Tommy Näppi


Björn Arntsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-03.


Sven Barklund
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

HSB Brf Granen i Järfälla för år 2021.

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 2021 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. Revisorens 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 revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Granen i Järfälla för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

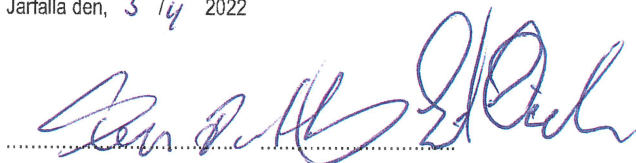
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Järfälla den, 3 14 2022



Sven Barklund

Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor