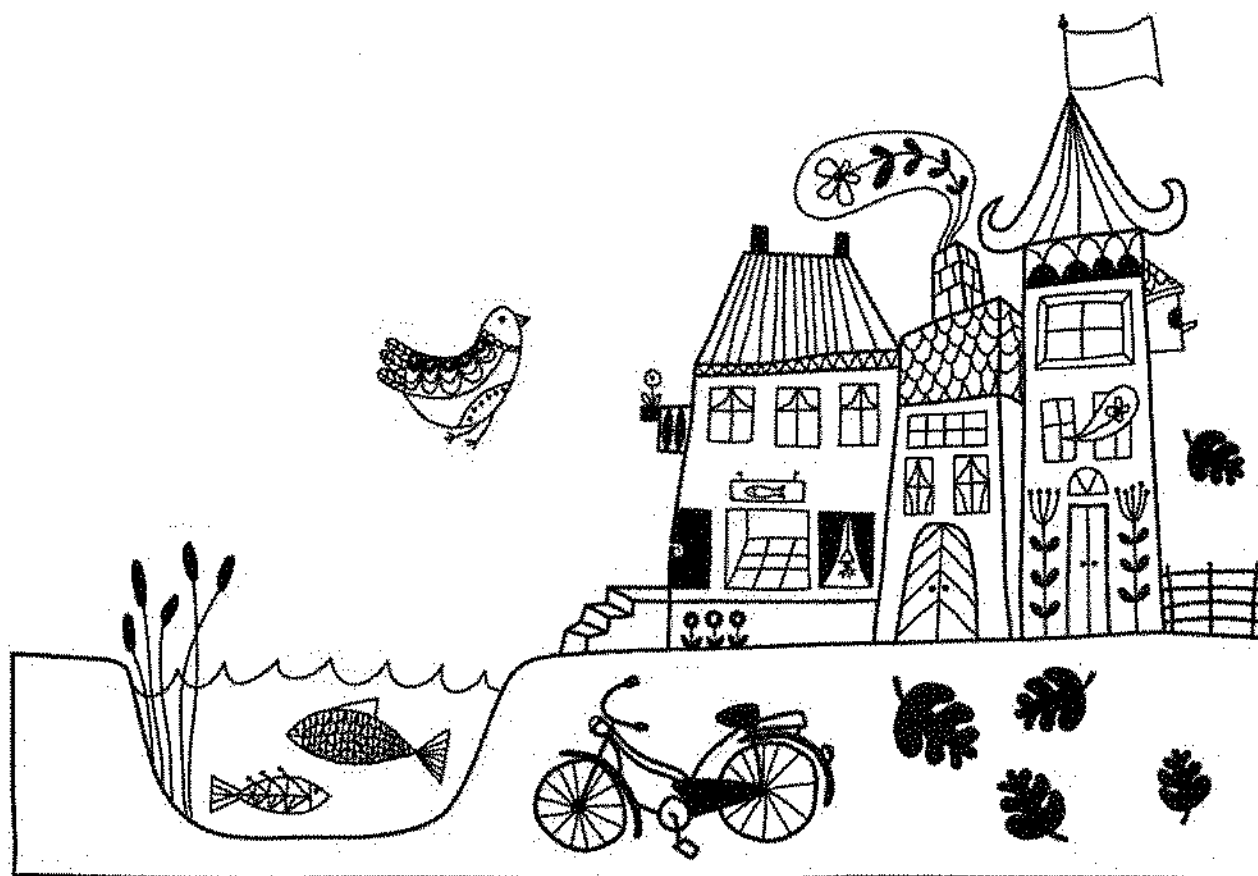


Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Graniten i Kiruna
Org nr: 797300-0180

2024-01-01 – 2024-12-31



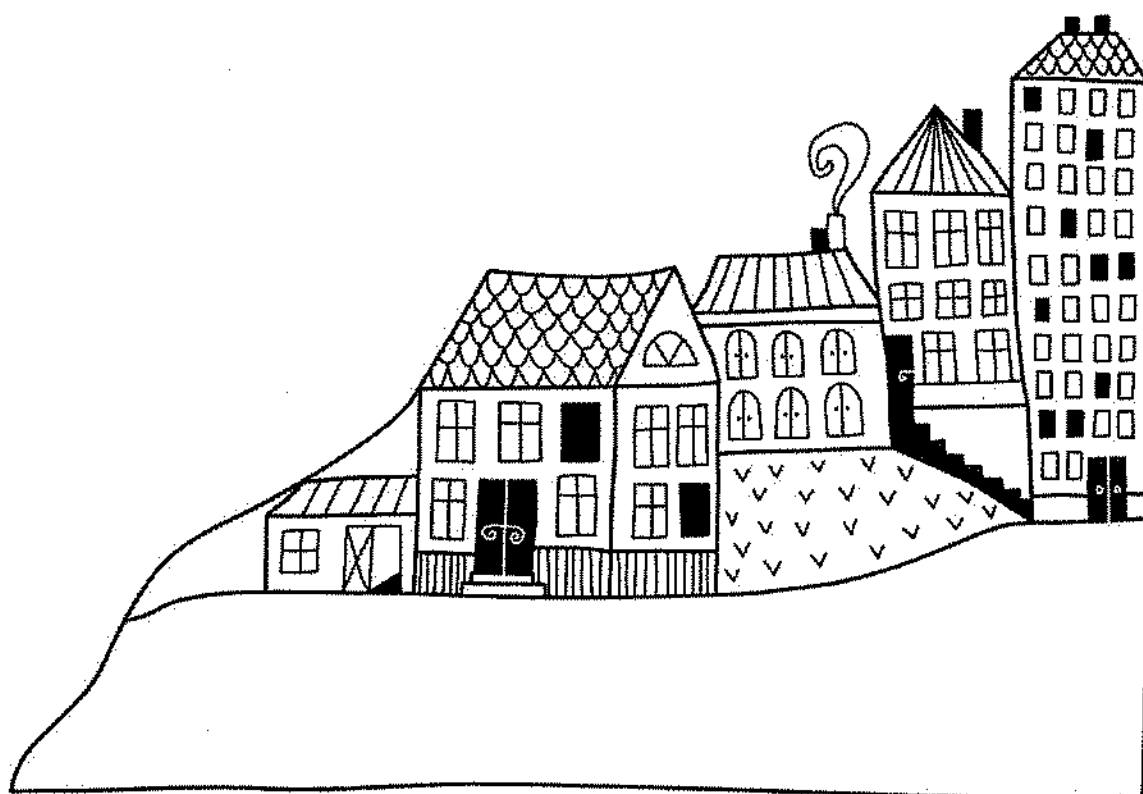
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Graniten i Kiruna får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 365 662 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 480% till 665%.

I resultatet ingår avskrivningar med 240 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 653 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Graniten 4 och 5. På fastigheten har under år 1959-60 uppförts 5 hus med adressen Dübengatan 27-35 vilka innehåller 142 bostadsrätter och 35 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i LF Norrbotten.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

✗

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	68
3 rum och kök	42
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	13 st
Antal förråd	22 st
Antal garage	16 st
Antal p-platser	32 st

Total bostadsarea 8 214 m²

Total lokalaria 653 m²

Årets taxeringsvärde 30 653 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 653 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Telenor	Datakommunikation
Tele 2	Kabel-TV
Riksbyggen	Administration
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Luleå Energi	El
Tekniska Verken i Kiruna	Fjärrvärme

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Porfyren tillsammans med Brf Porfyren och Brf Luossavaara. Föreningens andel är 36,2 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning med garage inom området.

OK

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 179 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 13 061 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 435 tkr (49 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 376 tkr (42 kr/m².)

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönster, fjärrvärme, tak	1986
Sophus	1987
Fasad, balkonger, skärmtak, isolering	1993
Undercentraler	2002
Motorvärmastyrning	2006
Reovering tak Dübengatan 29	2009
Renovering tak Dübengatan 33	2010
Trapphusbelysning	2010
Renovering tak Dübengatan 27 och 31	2011
Renovering tak Dübengatan 35	2012
Relining stammar	2014
Ventilation Dübengatan 33 C	2020
Install. av vattenmätarkontrolli Dübengatan 27, 31 och 35	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av golv och lavar i bastu	88 tkr
Huskropp utvändigt	65 tkr
Byte armaturer	26 tkr

W

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pasi Oja	Ordförande	2025
Stefan Ryytty	Sekreterare	2025
Anneli Johansson	Vice ordförande	2025
Maria Bäck	Ledamot	2025
Linda Lövbo	Ledamot	2025
Aleksi Pienimäki	Ledamot	2025
Narinder Singh	Ledamot	2025
Sanna Elisabeth Larsson	Ledamot HSB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2025
Torsten Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Riksbyggen övertagit förvaltningen för föreningen.

Föreningen påverkas inte av den kommande stadsomvandlingen i Kiruna.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 13 st).

UK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 334	6 300	6 292	6 682	6 637
Resultat efter finansiella poster*	414	83	318	645	834
Soliditet %*	90	86	77	77	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	743	744	718	718	718
Driftkostnader kr/kvm	566	625	629	611	564
Energikostnad kr/kvm*	367	353	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	273	244	200	162	127
Sparande kr/kvm*	94	36	75	112	160
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	17	175	192
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

61

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	456 600	2 226 074	7 984 653	82 804
Disposition enl. årsstämmobeslut			82 804	-82 804
Reservering underhållsfond		376 000	-376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-178 689	178 689	
Årets resultat				413 668
Vid årets slut	456 600	2 423 385	7 870 146	413 668

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 067 457
Årets resultat	413 668
Årets fondreservering enligt stadgarna	-376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 689
Summa	8 283 814

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

8 283 814

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 333 832	6 299 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 720	28 185
Summa		6 345 552	6 327 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 998 080	-5 706 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-629 140	-64 886
Personalkostnader	Not 6	-65 532	-204 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 775	-242 314
Summa rörelsekostnader		-5 932 527	-6 217 997
Rörelseresultat		413 025	109 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	642	964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	-27 989
Summa finansiella poster		642	-27 025
Resultat efter finansiella poster		413 668	82 804
Årets resultat		413 668	82 804

1A

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 183 260	4 363 920
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 183 260	4 363 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 183 760	4 364 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 591	120
Övriga fordringar	Not 12	4 888	15 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	304 878	396 475
Avräkning HSB Norr ek förening		1 463 142	7 665 203
Summa kortfristiga fordringar		1 776 499	8 077 614
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 449 024	9 698
Summa kassa och bank		6 449 024	9 698
Summa omsättningstillgångar		8 225 522	8 087 312
Summa tillgångar		12 409 282	12 451 732

LA

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	456 600	456 600
Fond för yttre underhåll	2 423 385	2 226 074
Summa bundet eget kapital	2 879 985	2 682 674
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 870 146	7 984 653
Årets resultat	413 668	82 804
Summa fritt eget kapital	8 283 814	8 067 457
Summa eget kapital	11 163 799	10 750 131
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	9 200	8 400
Summa långfristiga skulder	9 200	8 400
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	422 843	579 491
Skatteskulder	446	0
Övriga skulder	9 825	17 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	803 169	1 095 771
Summa kortfristiga skulder	1 236 283	1 693 201
Summa eget kapital och skulder	12 409 282	12 451 732

1A

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	413 025	109 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	78 207
Avskrivningar	239 775	242 314
	652 800	430 350
Erhållen ränta	642	964
Erfagd ränta	0	-27 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	653 443	403 325
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	90 359	22 585
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-448 223	-64 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295 579	361 162
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-59 115	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 115	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	0	-1 400 000
Deposition	800	800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800	-1 399 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	237 265	-1 038 038
Likvida medel vid årets början	7 674 901	8 712 939
Likvida medel vid årets slut	7 912 166	7 674 901
Kassa och Bank BR	7 912 166	7 674 901

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare vilket påverkat jämförelsesiffrorna gällande kostnader.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

LA

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 893 944	5 893 944
Hyror, lokaler	97 180	158 518
Hyror, garage	68 625	0
Hyror, p-platser	72 593	0
Hyror, övriga	4 900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-59 412	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 013	0
Elavgifter	0	6 209
Kabel-tv-avgifter	212 625	211 500
Övriga ersättningar	38 890	29 470
Fakturerade kostnader	6 500	0
Summa nettoomsättning	6 333 832	6 299 641

*I årsavgiften ingår kall- och varmvatten, värme och el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	60	0
Erbållna statliga bidrag	10 640	11 450
Övriga rörelseintäkter	1 020	16 735
Summa övriga rörelseintäkter	11 720	28 185

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-178 689	0
Reparationer	-77 038	-117 943
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 470	-221 562
Försäkringspremier	-184 938	-168 126
Kabel- och digital-TV	-352 096	-349 177
Serviceavtal	-41	0
Förvaltningskostnader	0	-515 377
Snö- och halkbekämpning	-252 086	0
Förbrukningsinventarier	-29 490	0
Vatten	-686 860	-644 201
Fastighetsel	-494 624	-468 055
Uppvärmning	-2 070 568	-2 104 407
Sophantering och återvinning	-244 804	-207 903
Förvaltningsarvode drift	-194 375	-909 337
Summa driftskostnader	-4 998 080	-5 706 088

VX

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-494 319	0
Lokalkostnader	-18 393	0
IT-kostnader	0	-6 489
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 432	0
Kreditupplysningar	-3 268	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 669	0
Kontorsmateriel	-310	-5 461
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-93	-1 373
Medlems- och föreningsavgifter	-46 600	0
Serviceavgifter	0	-47 000
Konsultarvoden	-1 650	0
Bankkostnader	-3 606	-2 963
Övriga externa kostnader	-800	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-629 140	-64 886

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-32 800	-30 900
Lön till övrig personal	0	-125 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 000	0
Sociala kostnader	-16 732	-47 909
Summa personalkostnader	-65 532	-204 709

Föreningen har en bastuvärd

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-228 287	-225 978
Avskrivning Markanläggningar	-11 488	-11 486
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 850
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-239 775	-242 314

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	64	361
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	283	0
Övriga ränteintäkter	295	603
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	642	964

✓

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	0	-27 989
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	0	-27 989

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 185 943	25 415 693
Mark	143 306	143 306
Markanläggning	229 750	0
	25 558 999	25 558 999
Årets anskaffningar		
Byggnader	59 115	0
	59 115	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 618 114	25 558 999

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-20 988 301	-20 957 615
Markanläggningar	-206 778	0
	-21 195 079	-20 957 615
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-228 287	-237 464
Årets avskrivning markanläggningar	-11 488	0
	-239 775	-237 464
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 434 854	-21 195 079

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	4 028 469	4 220 614
Mark	143 306	143 306
Markanläggningar	11 485	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	148 860	148 860
	148 860	148 860
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 860	148 860
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-148 860	-144 010
	-148 860	-144 010
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-4 850
	0	-4 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-148 860
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 888	7 137
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 477
Skattefordran	0	7 202
Summa övriga fordringar	4 888	15 816

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	189 777	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 851	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 250	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	396 459
Momsfordran	0	16
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 878	396 475

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 609	9 698
Transaktionskonto	6 440 415	0
Summa kassa och bank	6 449 024	9 698

VA

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	-1 200	0
Skuld för moms	0	15 321
Skuld sociala avgifter och skatter	1 285	1 598
Avräkning hyror och avgifter	120	1 020
Clearing	9 620	0
Summa övriga skulder	9 825	17 939

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	1 260	93 900
Upplupna sociala avgifter	396	29 500
Upplupna driftskostnader	11 250	19 443
Upplupna elkostnader	48 274	46 730
Upplupna vattenavgifter	59 283	52 923
Upplupna värmekostnader	274 603	280 378
Upplupna kostnader för renhållning	18 480	17 481
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	371 623	538 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	803 169	1 095 771

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

LA

Styrelsens underskrifter

Kiruna 17/6-25

Ort och datum

Pasi Oja

Pasi Oja

Stefan Ryyty

Stefan Ryyty

Anneli Johansson

Anneli Johansson

Aleksi Pienimäki

Aleksi Pienimäki

Maria Bäck

Maria Bäck

Narinder Singh

Narinder Singh

Linda Lövbö

Linda Lövbö

Sanna Elisabeth Larsson

Sanna Elisabeth Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats **8/7-2025**

BoRevision AB

Caroline Andersen
Caroline Andersen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torsten Johansson
Torsten Johansson
Förtroendevald revisor

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

AK

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

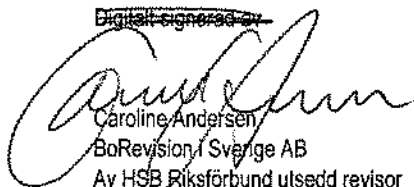
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

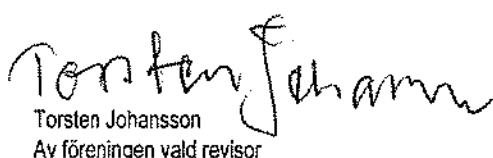
Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman 2024 hölls senare än vad lagen anger.

Sundsvall, 8/4 - 2025

~~Digitalt signerad av~~


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Torsten Johansson
Av föreningen vald revisor