



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Graniten i Kiruna**  
797300-0180

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Graniten i Kiruna, 797300-0180 får härmed avge årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Graniten 4 och 5. På fastigheten har under år 1959-60 uppförts 5 hus med adress Dübengatan 27-35 och innehåller 142 bostadsrätter och 35 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Föreningen är en del av samfällighetsföreningen Porfyrens samfällighetsförening där brf Graniten äger 36,2% av Luossavaara ga:1, föreningen samnyttjar med brf Porfyren och brf Luossavaara garage i samfällighetsföreningen Porfyrens samfällighetsförening som samfällighetsföreningen förvaltar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
<i>Bostadsrätter</i>		
1 rum och kök	30	834
2 rum och kök	68	4 104
3 rum och kök	42	3 099
4 rum och kök	2	177
Bostäder	142	8 214
Lokaler	13	495
Förråd	22	158
Garageplatser	16	256
Bilplatser med motorvärmare.	32	

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-10-05. Inget anmärkningsvärt.

Styrelsen uppdaterade underhållsplanen 2022-02-18, planerade åtgärder kommande år portbyten och cylinderbyten.

Föreningen påverkas ej av den kommande stadsomvandlingen.

Föreningen har under räkenskapsåret löst banklånet på 1 250 000kr.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 744kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 456 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Pasi Oja	ordförande
Peter Grannäs	vice ordförande
Stefan Ryytty	sekreterare
Maria Bäck	ledamot
Anneli Johansson	ledamot
Linda Lövbo	ledamot
Aleksi Pienimäki	ledamot
Singh Narinder	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Grannäs, Stefan Ryytty, Anneli Johansson och Aleksi Pienimäki.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

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

### **Studie och fritidsverksamhet**

Föreningen har haft förstahjälpen kurs tillsammans med Röda korset 11-12 december.

### **Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Pasi Oja samt Peter Grannäs som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

Inkomna motioner: Inglasning av balkonger. Stämman beslutade att avslå inkomna motionen med röstsiffrorna 2 för och 12 emot förslaget.

### **Väsentliga avtal**

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

### **Medlemsinformation**

Under året har 13 ägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 171 (173) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 300	6 292	6 682	6 637	6 767
Resultat efter fin.poster i tkr	83	318	645	834	677
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	744	718	718	718	718
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	625	629	611	564	577
Energikostnad, kr/m2 totalyta	353	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	17	175	192	209
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	3,9	2,1	2	2,1
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	244	200	162	127	150
Soliditet i %	86,3	77,2	77,3	73,1	72,3
Sparande, kr/m2 totalyta	36	75	112	160	157

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

**Föreningen har inga banklån.**

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	456 600	1 770 074	8 120 607	320 046
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12 lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			320 046	-320 046
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		456 000	-456 000	
Årets resultat				82 804
<b>Vid årets slut</b>	<b>456 600</b>	<b>2 226 074</b>	<b>7 984 653</b>	<b>82 804</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 984 653
Årets resultat	82 804
<b>Totalt att disponera</b>	<b>8 067 457</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **8 067 457**

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 299 641	6 514 103
Övriga rörelseintäkter	3	28 185	9 191
		<u>6 327 826</u>	<u>6 523 294</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-5 706 088	-5 581 822
Underhåll	5	-	-98 444
Övriga externa kostnader	6	-64 886	-74 498
Personalkostnader	7	-204 709	-173 969
Avskrivningar	8	-242 314	-244 005
		<u>-6 217 997</u>	<u>-6 172 738</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>109 829</b>	<b>350 556</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	964	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 989	-32 863
		<u>-27 025</u>	<u>-32 598</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>82 804</b>	<b>317 958</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82 804</b>	<b>317 958</b>
<i>Aktuell skatt</i>		-	2 088
<b>Årets resultat</b>	11	<u>82 804</u>	<u>320 046</u>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	4 363 920	4 601 384
Inventarier	13	-	4 850
		<u>4 363 920</u>	<u>4 606 234</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	14	-	78 207
		<u>500</u>	<u>78 707</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 364 420</b>	<b>4 684 941</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	98 332
Aktuell skattefordran		7 202	3 624
Avräkning HSB Norr ek för		7 665 203	8 700 340
Övriga fordringar	15	8 614	10 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	396 475	315 578
		<u>8 077 614</u>	<u>9 128 136</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	9 698	12 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 087 312</b>	<b>9 140 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 451 732</b>	<b>13 825 676</b>



## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### *Eget kapital*

#### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

456 600

456 600

Yttre underhållsfond

18

2 226 074

1 770 074

2 682 674

2 226 674

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 984 653

8 120 607

Årets resultat

82 804

320 046

8 067 457

8 440 653

### **Summa eget kapital**

10 750 131

10 667 327

### *Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder

8 400

7 600

8 400

7 600

### *Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut

19

-

1 400 000

Leverantörsskulder

579 491

513 666

Övriga skulder

20

17 939

1 598

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

1 095 771

1 235 485

1 693 201

3 150 749

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

12 451 732

13 825 676

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	109 829	352 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	78 207	15 629
Avskrivningar	242 314	244 005
	<u>430 350</u>	<u>612 278</u>
Erhållen ränta	964	265
Erlagd ränta	-27 989	-32 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>403 325</b>	<b>579 680</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 585	17 900
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-64 748	280 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>361 162</b>	<b>877 813</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 400 000	-150 000
Deposition	800	-1 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 399 200</b>	<b>-151 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 038 038</b>	<b>726 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 712 939</b>	<b>7 986 326</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 674 901</b>	<b>8 712 939</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	9 698	12 599
Avräkning HSB Norr ek för	7 665 203	8 700 340
	<u>7 674 901</u>	<u>8 712 939</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

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

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäktsredovisning*

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

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 365 662kr

### *Yttre underhållsfond*

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	5 893 944	5 893 944
Hysesintäkter	158 518	155 769
Intäkter el och fjärrvärme	-	227 567
Intäkter el	6 209	-
Intäkter bredband	211 500	211 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 470	25 323
	<u>6 299 641</u>	<u>6 514 103</u>
<i>Avgår</i>	<u>6 299 641</u>	<u>6 514 103</u>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och el.

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	11 450	3 000
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	16 735	6 191
	<u>28 185</u>	<u>9 191</u>

#### Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	909 337	963 139
Reparationer	117 943	222 800
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	468 055	440 733
Uppvärmning	2 104 407	2 035 810
Vatten	644 201	634 247
Renhållning	207 903	218 902
Förvaltningskostnader	515 377	346 749
Försäkring	168 126	145 590
Fastighetsskatt/avgift	221 562	228 718
Kommunikation och media		
Datakommunikation	214 200	214 200
Kabel-TV	134 977	130 934
	<u>5 706 088</u>	<u>5 581 822</u>

#### Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	567 590
Utfört underhåll installationer	-	-469 146
	<u>-</u>	<u>98 444</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	5 461	18 570
Telefon och porto mm	6 489	9 169
Kundförluster	1 373	60
Risk- och bankkostnader	2 963	100
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 000	46 599
	<b>64 886</b>	<b>74 498</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	110 800	100 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	16 000	-
Löner och övriga ersättningar	30 000	30 000
Pensionskostnader	1 790	1 922
Övriga personalkostnader	527	-
Sociala kostnader	45 592	41 147
	<b>204 709</b>	<b>173 969</b>

Föreningen har en bastuvärd

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	225 978	225 978
Inventarier	4 850	6 541
Markanläggningar	11 486	11 486
	<b>242 314</b>	<b>244 005</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	964	265
	<b>964</b>	<b>265</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	27 989	32 863
	<b>27 989</b>	<b>32 863</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	82 804	320 046
Reservering till yttre underhållsfond	-456 000	-431 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	98 444
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-373 196</b>	<b>-12 510</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 415 693	25 415 693
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>25 415 693</b>	<b>25 415 693</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 957 615	-20 720 150
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-237 464	-237 465
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 195 079</b>	<b>-20 957 615</b>
Bokfört värde byggnader	4 220 614	4 458 078
Bokfört värde mark	143 306	143 306
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>4 363 920</b>	<b>4 601 384</b>
Taxeringsvärde byggnader Graniten 4: (värdeår 1973):	33 425 000	33 425 000
Taxeringsvärde byggnader Graniten 5: (värdeår 1959)	22 970 000	22 970 000
Taxeringsvärde mark:	18 057 000	18 057 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	148 860	148 860
	148 860	148 860
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-144 010	-137 470
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 850	-6 540
	-148 860	-144 010
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>4 850</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Porfyrens Samfällighetsförening	-	93 836
Avgående	-	-15 629
	-	<b>78 207</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 477	3 717
Skattekonto	7 137	6 545
	<b>8 614</b>	<b>10 262</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	396 459	315 560
Moms fordran	16	18
	<b>396 475</b>	<b>315 578</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	9 698	12 599
	<u>9 698</u>	<u>12 599</u>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 770 074	1 437 518
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	456 000	431 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-98 444
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 226 074</b>	<b>1 770 074</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	-	150 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 250 000
	<u>-</u>	<u>1 400 000</u>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	750	750
Upplupna arbetsgivaravgifter	535	535
Momsskuld	15 321	-
Löneskatt	313	313
Övriga kortfristiga skulder	1 020	-
	<u>17 939</u>	<u>1 598</u>

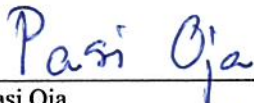
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode	93 900	100 900
Upplupna socialaavgifter	29 500	31 709
Förutbetalda avgifter/hyror	538 916	557 119
Borevision	16 500	14 800
El	46 730	45 245
Fjärrvärme	280 378	281 147
Vatten	52 923	-
Renhållning	17 481	-
Snöröjning	19 443	-
Övrigt	-	204 565
	<u>1 095 771</u>	<u>1 235 485</u>



Underskrifter

Kiruna 2024-<sup>05 31</sup>-----

  
\_\_\_\_\_  
Pasi Oja

  
\_\_\_\_\_  
Peter Grannäs

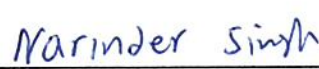
  
\_\_\_\_\_  
Stefan Ryytty

  
\_\_\_\_\_  
Maria Bäck

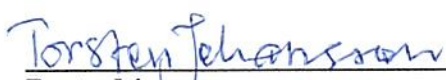
  
\_\_\_\_\_  
Anneli Johansson


  
\_\_\_\_\_  
Linda Lövbo

  
\_\_\_\_\_  
Aleksi Pienimäki

  
\_\_\_\_\_  
Singh Narinder

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2024-<sup>06 07</sup>-----

  
\_\_\_\_\_  
Torsten Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
\_\_\_\_\_  
BoRevision AB Pia Andersson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Årsredovisning**

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

### **Förvaltningsberättelsen**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Balansräkningen**

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

### **Noter**

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

### **Personalkostnader**

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

### **Anläggningstillgångar**

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

### **Avskrivningar**

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

### **Omsättningstillgångar**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Yttre underhållsfond**

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

### **Inre underhållsfond**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Revisionsberättelse**

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Graniten i Kiruna för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Graniten i Kiruna för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

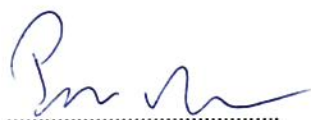
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 716 2024



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Torsten Johansson  
Av föreningen vald revisor