

2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Granen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Granen med säte i Uppsala org.nr. 717600-3361 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kåbo 47:3	1946-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 830
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	354
2	lokaler (hyresrätt)	239
9	garageplatser	108
14	p-platser med laddstolpe	0
2	p-platser utan el	0

Totalt 64 objekt **2 531**

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 14 st 2 rok, 11 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Staffan Linder	Ordförande	2020-05-15
Malin Eriksson	Ledamot	2019-04-09
Hannes Stråle	Ledamot	2023-05-11
Carl Johan Gardell	Suppleant	2010-04-26
Daniel Gustafson	Suppleant	2024-04-30
Andreas Brimberg	Suppleant	2024-04-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tomas Ericson, utsedd revisor, samt Kristian Segerstedt, revisorssuppleant, hos BOREV Revision AB.

Valberedning har varit: Cecilia Linder, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 175 565 kr. Ansamlad förlust uppgår efter detta räkenskapsår till 1 675 043 kr.

Föreningen höjde årsavgiften från 2024-01-01 med 5%. Ytterligare en höjning av årsavgiften med 5% är registrerad per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 135 875 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 150 000 kr till underhållsfonden. Kostnaden för planerat underhåll uppgår till 78 125 kr. Styrelsen föreslår att stämman disponerar 78 125 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-20.

Föreningen har under året gjort förbättringar på en del virke på garaget samt en del målningsarbete. Man har även bytt till ståldörrar på dom tre källarnedgångarna i syfte att få bättre kvalité och att höja säkerheten. Lagning av källartrappan till Banérgatan har genomförts.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998/99	Stamrenovering samt installation av fjärrvärme
2000	Fönsterbyte syd- och västra sidan
2003	Balkongrenovering
2005	Gårds- och markanläggning
2010/11	ICA hörnan, fasad och grund renoverades
2013	Sopsorteringshus uppfördes
2014	Renovering av källaren ICA hörnan
2014	Ommålning garage
2015	Omläggning av alla tak
2016	LED-belysning trapphus och gård
2016	Byte av tvättmaskin och torktumlare Banérgatan
2018	Fönsterbyte norr- och östsidan
2018	LED-belysning till källare, tvätt- och torkrum samt utebelysning
2018	Trädvård, nedtagning av två träd
2019	Renovering av staket på baksidan av ICA hörnan
2019	Renovering av trappan på baksidan av Artillerigatan
2020	LED-belysning till samtliga källargångar
2021	Målning av källare Banérgatan
2021	Ny tvättmaskin och torktumlare Artillerigatan
2021	Nytt tryckhållningssystem till fjärrvärmesystemet
2022	Laddstolpar till p-platser samt garage
2022	Staket uppfört på tre delar av gården
2022	Omläggning av trottoar Banérgatan 5 C-D samt utjämning och asfaltering vid p-platserna
2023	Områdesnät installerat, avsett för bredbandskommunikation
2024	Nya källardörrar
2024	Bättringsarbeten på garaget
2024	Förbättring av källartrappa Banérgatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av fjärrvärmeanläggning
2026	Asfaltering
2026	Målning av grund
2026	Avloppsspolning av lägenheter och källare
2026	OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	199	155	212	227
Skuldsättning, kr/kvm	2 406	2 492	2 575	2 659	2 733
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 788	2 888	2 985	3 082	3 167
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	248	212	214	203	178
Årsavgifter, kr/kvm	737	702	675	675	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	776	735	677	679	680
Nettoomsättning, tkr	1 952	1 846	1 714	1 719	1 721
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	24	-508	-208	65
Soliditet, %	25	21	21	11	7

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på förhöjda kostnader för värme, vatten, kabel-tv och bredband samt räntor på lån. Man har även haft högre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med föregående år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% per den 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	201 000	0	0	201 000
Underhållsfond, kr	0	0	135 875	135 875
S:a bundet eget kapital, kr	201 000	0	135 875	336 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 387 139	23 535	-135 875	-1 499 479
Årets resultat, kr	23 535	-23 535	-175 565	-175 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 363 604	0	-311 440	-1 675 044
S:a eget kapital, kr	-1 162 604	0	-175 565	-1 338 169

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 499 479
Årets resultat, kr	-175 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 675 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 125
Balanseras i ny räkning, kr	-1 746 919

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 952 039	1 846 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 630	12 575
Summa Rörelseintäkter		1 964 669	1 859 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 314 070	-1 060 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 534	-35 560
Personalkostnader	Not 6	-51 254	-54 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-466 609	-466 609
Summa Rörelsekostnader		-1 898 468	-1 616 985
Rörelseresultat		66 202	242 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	49 484	34 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-291 250	-252 811
Summa Finansiella poster		-241 766	-218 525
Resultat efter finansiella poster		-175 565	23 535
Resultat före skatt		-175 565	23 535
Årets resultat		-175 565	23 535



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	2 578 233	2 985 817
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	310 810	369 834
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 889 042	3 355 651
Summa Anläggningstillgångar		2 889 042	3 355 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	705 649	678 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 210	21 906
Summa Kortfristiga fordringar		736 859	700 408

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	515 377	1 565 377
Summa Kortfristiga placeringar		515 377	1 565 377

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 111 752	9 283
Summa Kassa och bank		1 111 752	9 283

Summa Omsättningstillgångar

2 363 989 2 275 068

Summa Tillgångar

5 253 031 5 630 719



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	201 000	201 000
Fond för yttre underhåll	135 875	0
Summa Bundet eget kapital	336 875	201 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 499 479	-1 387 139
Årets resultat	-175 565	23 535
Summa Ansamlad förlust	-1 675 043	-1 363 603

Summa Eget kapital	-1 338 168	-1 162 603
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut, se not 15		6 089 582	6 307 062
Leverantörsskulder		127 887	93 647
Skatteskulder		15 267	45 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 272	20 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	333 191	326 034
Summa Kortfristiga skulder		6 591 199	6 793 323

Summa Skulder		6 591 199	6 793 323
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 253 031	5 630 719
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	66 202	242 060
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	466 609	466 609
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	466 609	466 609
Erhållen ränta	52 848	30 400
Erlagd ränta	-327 835	-219 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 823	520 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 051	349 153
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 942	44 872
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 891	394 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 714	914 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-25 662
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 662
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-217 480	-211 480
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217 480	-211 480
Årets kassaflöde	68 234	676 933
Likvida medel vid årets början	2 237 691	1 560 759
Likvida medel vid årets slut	2 305 925	2 237 691



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 37 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 348 572	1 284 408
	Årsavgifter lokaler	261 108	248 676
	Hyror lokaler	173 336	164 276
	Hyror garage och parkeringsplatser	127 265	131 040
	Hyror garage och parkeringsplatser, el	17 865	13 973
	Hyror övrigt	6 840	0
	Övriga primära intäkter	18 623	9 843
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 953 609	1 852 215
	Hysesbortfall	-1 570	-5 745
	<i>Summa</i>	-1 570	-5 745
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 952 039	1 846 470

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 630	12 575
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 630	12 575

Övriga intäkter avser korrigering av för mycket uppbokad skatt i föregående års årsredovisning. Övriga intäkter föregående år avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-192 796	-195 421
	Snö och halk-bekämpning	-7 280	0
	Reparationer	-99 984	-21 557
	Planerat underhåll	-78 125	-14 125
	El	-94 456	-85 130
	Uppvärmning	-406 257	-357 708
	Vatten	-127 551	-93 198
	Sophämtning	-37 006	-48 320
	Fastighetsförsäkring	-39 201	-35 192
	Kabel-TV och bredband	-85 705	-64 946
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 660	-107 814
	Förvaltningsavtalskostnader	-38 050	-37 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 314 070	-1 060 410

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 202	-2 376
	Administrationskostnader	-147	-1 376
	Extern revision	-22 268	-16 340
	Medlemsavgifter	-5 370	-5 370
	Föreningsverksamhet	-1 934	-978
	Övriga förvaltningskostnader	-31 614	-9 120
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 534	-35 560

Under övriga förvaltningskostnader ingår en korrigering av arvode från föregående års årsredovisning som endast är bokföringsteknisk.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-39 000	-40 000
	Sociala avgifter	-12 254	-14 406
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 254	-54 406

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	379	783
	Ränteintäkter bunden placering	49 105	33 450
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	49 484	34 233

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-290 645	-252 811
	Övriga räntekostnader	-605	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-291 250	-252 811

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 674 550	10 674 550
	Ingående anskaffningsvärde mark	83 500	83 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 166 277	2 166 277
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 924 327	12 924 327
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 938 510	-9 530 926
	Årets avskrivningar	-407 584	-407 584
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 346 094	-9 938 510
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 578 233	2 985 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 967 000	1 967 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 094 000	3 094 000
	<i>Summa</i>	45 861 000	45 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 229 100	8 229 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 229 100	8 229 100
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	590 282	564 619
	Årets investeringar	0	25 663
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	590 282	590 282
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-220 447	-161 422
	Årets avskrivningar	-59 025	-59 025
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-279 472	-220 447
	<i>Utgående redovisat värde</i>	310 810	369 835
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	694 173	678 408
	Övriga fordringar	11 476	93
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	705 649	678 501

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	6 637	6 015
Upplupna ränteintäkter	522	3 886
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 051	12 006
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 210	21 906

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bostadsrätter	15 377	15 377
Övriga kortfristiga placeringar	500 000	1 550 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	515 377	1 565 377

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	1 111 752	9 283
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 111 752	9 283

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,95%	2025-12-30	2 322 000	24 000
Stadshypotek	3,85%	2025-01-30	3 767 582	187 480
			6 089 582	211 480

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 089 582
Kortfristig del	6 089 582
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	211 480
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	845 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	4 466	0
Övriga kortfristiga skulder	20 806	20 711
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 272	20 711

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	173 697	170 993
	Upplupna räntekostnader	24 175	60 760
	Övriga upplupna kostnader	135 319	94 281
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	333 191	326 034

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Staffan Linder
Malin Eriksson
Hannes Stråle

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant, BOREV Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen, org.nr 717600-3361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Granen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN LINDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:34:28



HANNES STRÅLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:18:25



MALIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:19:38



KRISTIAN SEGERSTEDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:55:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Granen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIAN SEGERSTEDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:57:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.