
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

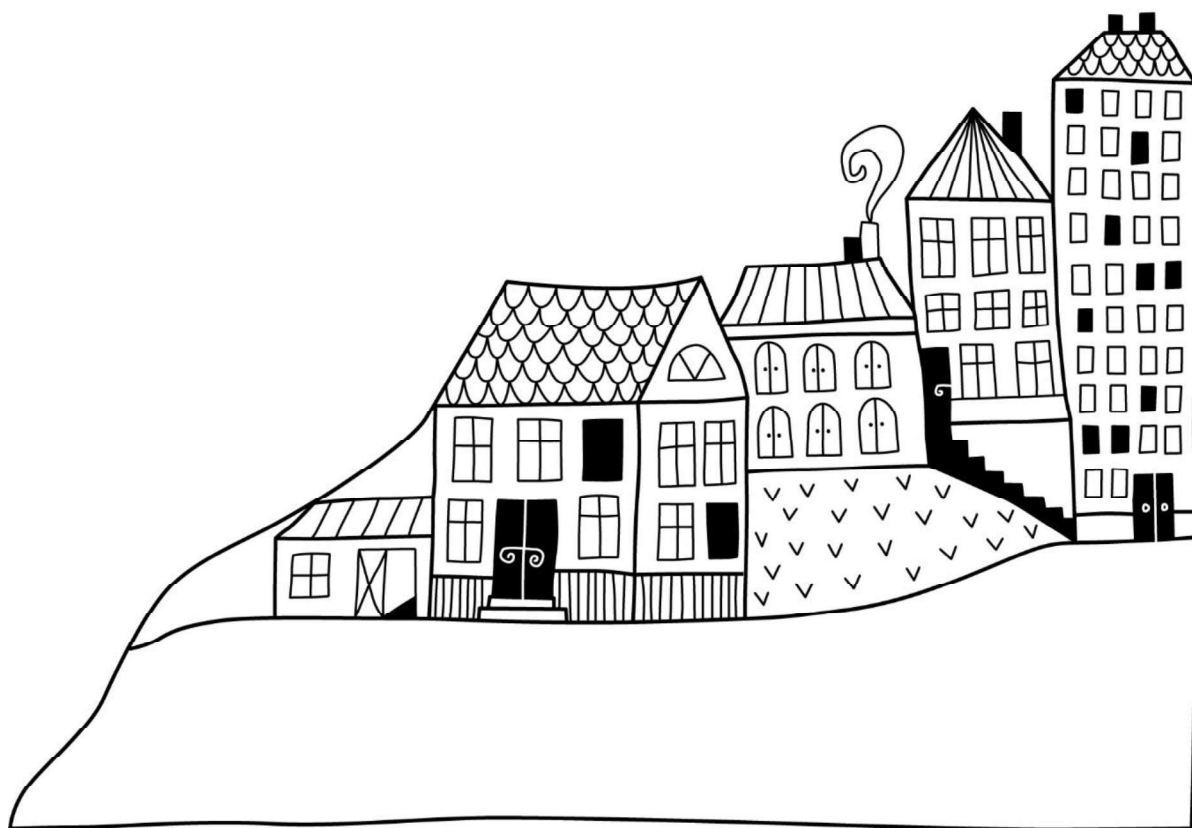
BRF Granegården
Org nr: 717600-0680





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granegården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-09. Nuvarande stadgar registrerades 2020-11-20.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 57:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två bostadshus med 116 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna förvärvades 1960.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	34
3 rum och kök	23
4 rum och kök	36
5 rum och kök	4
6 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	31
Antal p-platser	21
Antal gästplatser el-bil	2
Samtliga garage och p-platser har möjlighet till elbilsladdning	

Total tomtarea	5 065 m ²
Total bostadsarea	9 203 m ²
Total lokalearea	929 m ²

Årets taxeringsvärde	212 564 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	212 564 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hair City (Frisör)	56	2026-10-31
Marie-Louise Sundqvist (Keramiker)	65	2025-09-30
Tilles Service (Lager)	57	2024-12-31
Ljudverket KB (Lager)	56	2024-12-31
Uppsala IF O-sektionen (Lager)	7	2024-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,64 % av föreningens nettoomsättning.

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 170 tkr och planerat underhåll för 192 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 045 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 106 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005-2006
Balkongrenovering	2007
Fönsterbyte	2009
Byte av fjärrvärmeväxlare	2012
Takrenovering	2012-2013
Byte ledningar i kallvattenstråk	2012-2013
Solceller för elproduktion på föreningens tak	2013
Ommålning av golv och väggar källare	2014-2015
Stuprör	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Hissar, renovering och modernisering	2017
Relining utgående stammar under huset	2018
Värmesystem	2019
Elrenovering	2019-2020
Målning källargångar	2020
Målning trapphus	2021
Ventilbyte	2021
Behandling entrépartier	2021
Stamspolning/Underhållsspolning	2022
Ventilbyte/Värmesystem	2022
Ventilationsrengöring	2022
OVK	2022



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Solceller	20 585
Undercentral/Värmesystem	167 412
Byte sandlådesand	2 743

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Hellström	Ordförande	2025
Erik Ekvall	Ledamot	2024
Johanna Dalman	Ledamot	2024
Ulf Hellström	Ledamot	2025
Fredrik Karlsson	Ledamot	2024
Martin Lundberg	Ledamot	2025
Robert Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Elmgren	Suppleant	2024
Tina Sandström	Suppleant	2024
Anna Ekwurtzel Johansson	Suppleant	2024
Tilda Watson Bohlin	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Claes-Göran Swahn	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Kjörling	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Strand (sammankallande)	2024
Oskar Vedung	2024
Synnöve Prage	2024
Eduardo Bachelet	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret 2023 fortsatt att utföra löpande underhåll på fastigheten.

Under våren 2023 hölls det en extra föreningsstämma som tog beslut om att installera laddpunkter för elbilar till förmån för föreningens boende. Stämman biföll styrelsens förslag och under sensommaren installerades 54 nya laddpunkter på samtliga parkeringsplatser utomhus och i samtliga garage. Anläggningen togs i bruk under tidig höst 2023. Föreningen har erhållit investeringsbidrag från Naturvårdsverket utgörande 50% av investeringskostnaden för 52 laddplatser och bidraget utbetalades under slutet av mars 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften för den löpande verksamheten senast 2023-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 437	5 263	5 201	5 220	5 208
Resultat efter finansiella poster	-26	-187	-1 240	-1 466	-673
Soliditet %	-2	-2	-2	3	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	90	89	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	533	518	512	514	514
Energikostnad kr/kvm	189	183	181	172	170
Sparande kr/kvm	109	131	128	138	122
Skuldsättning kr/kvm	2 346	2 346	2 403	2 358	2 273
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 583	2 583	2 646	2 597	2 502
Räntekänslighet %	4,8	5,0	5,2	5,1	4,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

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 elavgifter) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive elavgifter).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive elavgifter) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive elavgifter) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme, fastighetsel och hushållsel.

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.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat är -26 070 kr. Föreningens balanserade underskott beror till stor del på tidigare års utförda underhållsarbeten. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 333 232	365 507	-2 086 184	-186 553
Disposition enl. årsstämmobeslut			-186 553	186 553
Reservering underhållsfond		1 006 000	-1 006 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-191 740	191 740	
Årets resultat				-26 070
Vid årets slut	1 333 232	1 179 767	-3 086 997	-26 070

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 272 737
Årets resultat	-26 070
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 006 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 740
Summa	-3 113 067

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 113 067**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 437 049	5 263 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 713	62 744
Summa rörelseintäkter		5 514 762	5 326 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 768 938	−3 923 180
Övriga externa kostnader	Not 5	−324 572	−268 616
Personalkostnader	Not 6	−200 975	−179 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−919 536	−876 209
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−22 183	0
Summa rörelsekostnader		−5 236 203	−5 247 006
Rörelseresultat		278 560	79 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 837	8 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		−307 467	−274 015
Summa finansiella poster		−304 630	−265 709
Resultat efter finansiella poster		−26 070	−186 553
Årets resultat		−26 070	−186 553

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 386 058	22 187 573
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 537 195	634 974
Summa materiella anläggningstillgångar		22 923 253	22 822 547
Summa anläggningstillgångar		22 923 253	22 822 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 326	578
Övriga fordringar	Not 11	252 517	31 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	177 096	296 319
Summa kortfristiga fordringar		430 939	328 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	986 502	1 473 459
Summa kassa och bank		986 502	1 473 459
Summa omsättningstillgångar		1 417 441	1 801 767
Summa tillgångar		24 340 693	24 624 314



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 333 232	1 333 232
Fond för yttre underhåll		1 179 767	365 507
Summa bundet eget kapital		2 512 999	1 698 739
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 086 997	−2 086 184
Årets resultat		−26 070	−186 553
Summa fritt eget kapital		−3 113 067	−2 272 737
Summa eget kapital		−600 069	−573 998
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 503 000	22 757 875
Summa långfristiga skulder		16 503 000	22 757 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 264 875	1 014 500
Leverantörsskulder		375 853	438 647
Skatteskulder		14 509	15 022
Övriga skulder	Not 15	11 205	51 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	771 319	920 484
Summa kortfristiga skulder		8 437 762	2 440 437
Summa eget kapital och skulder		24 340 693	24 624 314



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-26 070	-186 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	919 536	876 209
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	19 903	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	913 368	689 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-102 631	-95 525
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-253 051	189 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 687	784 024
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier och installationer	-1 040 144	-80 845
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 040 144	-80 845
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 500	-579 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 500	-579 500
Årets kassaflöde	-486 957	123 679
Likvidamedel vid årets början	1 473 459	1 349 780
Likvidamedel vid årets slut	986 502	1 473 459
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Avskriven
Balkongrenovering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Takombyggnad	Linjär	40
Hissar	Linjär	40
Infrastruktur laddstolpar	Linjär	40
Övriga standardförbättringar	Linjär	40
Solceller	Linjär	20
Cykelparkering och innergård	Linjär	20
Ventilation/Spiskåpor	Linjär	20
IMD, elbilsaddare och elrenovering	Linjär	10
Tvättstugeutrustning	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 667 724	4 531 824
Hyror, lokaler	197 640	186 564
Hyror, garage	227 532	227 532
Hyror, p-platser	109 800	90 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 950	-7 882
Rabatter	-5 476	-8 352
Elavgifter**	247 779	242 832
Summa nettoomsättning	5 437 049	5 263 418

*I "Årsavgift bostäder" ingår värme, vatten, grundutbud TV-kanaler från Tele2, Bredband 250 inkl. lån av router från Tele2 och tilläggförsäkring hos Trygg Hansa avseende bostadsrättstillägg.

** Obligatorisk avgift som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	72 422	34 141
Övriga sidointäkter	73	57
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-9
Övriga rörelseintäkter	5 223	19 207
Försäkringsersättningar	0	9 348
Summa övriga rörelseintäkter	77 713	62 744

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-191 740	-640 493
Reparationer	-169 850	-118 557
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-199 964	-191 844
Försäkringspremier	-152 050	-144 132
Kabel- och digital-TV	-235 907	-217 621
Pcb/Radonsanering	0	-2 940
Systematiskt brandskyddsarbete	-70 216	-20 671
Serviceavtal	-54 196	-41 215
Obligatoriska ventilationskontroll, OVK	-6 563	-81 250
Obligatoriska besiktningar	-12 613	-11 969
Skyddsrumsinventering	0	-6 744
Snö- och halkbekämpning	-49 989	-53 543
Förbrukningsinventarier	-18 687	-27 053
Fordons- och maskinkostnader	-2 928	0
Vatten	-334 985	-330 408
Fastighetsel	-292 519	-324 422
Uppvärmning	-1 283 334	-1 200 482
Sophantering och återvinning	-219 925	-205 546
Förvaltningsarvode drift	-473 474	-304 290
Summa driftskostnader	-3 768 938	-3 923 180

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-182 089	-173 390
IT-kostnader	-16 141	-5 269
Övriga riskkostnader	-3 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 063	-19 500
Övriga försäljningskostnader	-9 374	0
Övriga förvaltningskostnader	-29 594	-31 238
Kreditupplysningar	-263	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 650	-14 000
Representation	-8 600	-15 896
Kontorsmateriel	-5 548	-467
Telefon och porto	-348	-841
Köpta tjänster	0	-2 123
Konsultarvoden	-28 500	0
Bankkostnader	-6 269	-5 892
Övriga externa kostnader	-133	0
Summa övriga externa kostnader	-324 572	-268 616

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-96 400	-84 000
Sammanträdesarvoden	-44 000	-46 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 813	-10 125
Sociala kostnader	-42 762	-38 876
Summa personalkostnader	-200 975	-179 001

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-15 000	-15 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 818	-1 347
Avskrivning Installationer	-93 203	-73 347
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-919 536	-876 209

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-19 903	0
Ej kvittoredovisade korttransaktioner	-2 280	0
Summa övriga rörelsekostnader	-22 183	0



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 730 600	5 730 600
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	33 768 989	33 768 989
Markanläggning	300 000	300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 310 589	41 310 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 730 600	-5 730 600
Tillkommande utgifter	-13 242 416	-12 455 900
Markanläggningar	-150 000	-135 000
	-19 123 015	-18 321 500
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Årets avskrivning markanläggningar	-15 000	-15 000
	-801 515	-801 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 924 531	-19 123 015
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 386 058	22 187 573
Varav		
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	19 740 058	20 526 573
Markanläggningar	135 000	150 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	211 000 000	211 000 000
Lokaler	1 564 000	1 564 000
Totalt taxeringsvärde	212 564 000	212 564 000
<i>varav byggnader</i>	<i>103 976 000</i>	<i>103 976 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>108 588 000</i>	<i>108 588 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	302 825	286 180
Installationer	733 466	733 466
	1 036 291	1 019 646
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	129 733	80 845
Installationer	910 411	0
	1 040 144	80 845
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-64 200
Installationer	-29 838	0
	-29 838	-64 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 046 598	1 036 291
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 046 598	1 036 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-223 327	-286 180
Installationer	-177 990	-104 643
	-401 317	-390 823
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	64 200
Utrangering installationer - gjord avskrivning	9 935	0
	9 935	64 200
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 818	-1 347
Installationer	-93 203	-73 347
	-118 021	-74 694
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-248 145	-223 327
Installationer	-261 257	-177 990
	-509 402	-401 317
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 537 195	634 974
Varav		
Inventarier och verktyg	184 413	79 498
Installationer	1 352 782	555 477

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 011	31 411
Momsfordringar	220 506	0
Summa övriga fordringar	252 517	31 411

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	152 050
Förutbetalda driftkostnader	15 574	1 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 096	43 348
Förutbetald vattenavgift	36 163	29 446
Förutbetald renhållning	15 045	10 274
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 058	58 949
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	398	398
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 762	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 096	296 319

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 318	5 259
Transaktionskonto	981 184	1 468 200
Summa kassa och bank	986 502	1 473 459

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 767 875	23 772 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-414 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 994 875	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 503 000	22 757 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,60%	2023-10-20	600 000,00	-375 000,00	225 000,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2024-01-25	3 254 375,00	0,00	102 500,00	3 151 875,00
NORDEA	1,00%	2024-11-20	3 965 000,00	0,00	122 000,00	3 843 000,00
SEB	0,85%	2025-02-28	5 486 000,00	0,00	60 000,00	5 426 000,00
SEB	0,78%	2026-02-28	7 002 000,00	0,00	0,00	7 002 000,00
NORDEA	2,82%	2027-04-21	3 465 000,00	0,00	70 000,00	3 395 000,00
SEB	4,70%	2028-09-28	0,00	1 000 000,00	50 000,00	950 000,00
Summa			23 772 375,00	625 000,00	629 500,00	23 767 875,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen upptog under hösten 2023 ett nytt lån på 1 000 000 kronor hos SEB med en bindningstid på fem år och samtidigt löstes ett befintligt lån på 375 000 kronor, som förföll under oktober 2023.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 151 875 kr och Nordeas lån om 3 843 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 21 345 375 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-4 856	2 279
Skuld sociala avgifter och skatter	16 061	49 505
Summa övriga skulder	11 205	51 784

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	29 219	34 075
Upplupna driftskostnader	33 817	57 388
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	178 494
Upplupna elkostnader	36 106	40 114
Upplupna värmekostnader	184 742	179 025
Upplupna revisionsarvoden	0	19 500
Upplupna styrelsearvoden	20 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 411	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 525	411 889
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	771 319	920 484

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 868 000	25 868 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit bidrag på 439 525 kr från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift.



Annika Hellström

Erik Ekvall



Johanna Dalman



Ulf Hellström



Robert Nilsson



Martin Lundberg



Fredrik Karlsson

Revisionsberättelsen har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer



Tomas Ericson, BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Swahn
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517443597

Dokument

Brf Granegården, Årsredovisning 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-05-14 13:44:21 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2024-05-16 14:59:15 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Annika Hellström (AH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA HELENA ONSTEN HELLSTRÖM"
Signerade 2024-05-14 20:33:28 CEST (+0200)

Erik Ekvall (EE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK EKVALL"
Signerade 2024-05-14 21:48:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517443597

Johanna Dalman (JD)   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Britta Maria Dalman" Signerade 2024-05-14 20:40:20 CEST (+0200)	Ulf Hellström (UH)   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF HELLSTRÖM" Signerade 2024-05-14 20:43:45 CEST (+0200)
Robert Nilsson (RN)   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Gerhard Nilsson" Signerade 2024-05-15 19:16:47 CEST (+0200)	Martin Lundberg (ML)   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN LUNDBERG" Signerade 2024-05-14 21:10:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517443597

Fredrik Karlsson (FK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS FREDRIK KARLSSON"

Signerade 2024-05-15 13:53:17 CEST (+0200)

Claes-Göran Swahn (CS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES-GÖRAN SVAHN"

Signerade 2024-05-16 12:56:05 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)

BOREV Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"

Signerade 2024-05-16 14:59:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granegården, org.nr 717600-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granegården för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 Granegården för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 15:02

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 16.05.2024 15:00

DOCUMENT ID:
B1AYQFmXA

ENVELOPE ID:
SkqYQY7mR-B1AYQFmXA

DOCUMENT NAME:
Brf Granegården - RB för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	 Signed	16.05.2024 15:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	16.05.2024 15:01	Low	IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Granegården.

Jag har granskat styrelsens årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse och räkenskaper gällande BRF Granegården med organisationsnummer 717600-0680. Granskningen avser räkenskapsåret 23-01-01–2023-12-31.

Styrelsen ansvarar för förvaltningen och räkenskaperna samt att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar som av årsmötet förtroendevald revisor är att yttra mig över förvaltning och räkenskaper.

Uppdraget är att planera och genomföra revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att bedöma den samlade verbala och siffermässiga informationen i årsredovisningen, att granska underlag för belopp samt att bedöma skäligheten i beloppskillnader där sådana har uppstått jämfört med tidigare år.

Jag har även granskat av styrelsen upprättade protokoll och aktivitetsloggar och med hjälp av dem kunnat bedöma att fattade beslut har verkställts och att styrelseledamöterna därvid har handlat i enlighet med föreningens uppdrag.

Jag anser att min revision har givit mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Styrelseledamöterna har såvitt jag kan bedöma inte handlat i strid med lag eller bostadsrättsföreningens stadgar varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet avseende räkenskapsåret 2023.

Uppsala den 15 maj 2024


Claes-Göran Swahn

Av föreningsstämman förtroendevald revisor

BRF Granegården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Granegården i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

