

# Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Granen 18

716421-7726



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 18	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen förmedlas via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979. Byggnadsår för fastigheten är 1895.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 604 kvm. Byggnadernas totalyta är 2604 kvm.

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2023-06-07

Lars-Owe Vilhelm Harrysson Bingsmark Lundgren	Styrelseledamot
Nils Göran Förander	Styrelseledamot
Robert Maurizio Salvatore D'Agostino	Styrelseledamot och ordförande till 2023-12-31
Anders Wilhelm Bernunger	Styrelseledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-07

Foad Hoseinian	Styrelseledamot. Ordförande 2024
Lars-Owe Vilhelm Harrysson Bingsmark Lundgren	Styrelsesuppleant
Nils Göran Förander	Styrelsesuppleant
Robert Maurizio Salvatore D'Agostino	Styrelseledamot och ordförande till 2023-12-31
Anna Inger Dyrvold	Styrelseledamot
Anders Wilhelm Bernunger	Styrelseledamot

### Valberedning

Felicia Mårtensson från 2023-11-27

Erik Dahlström från 2023-11-27  
Theodor Jarnhammar till 2023- 11-27  
Sofia Widegren till 2023-11-27  
Foad Hoseinian t.o.m. 2023-06-07

## Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

## Revisorer

Ingela Andersson                      Auktoriserad Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-31. Styrelsen bemyndigades om att ansöka om bygglov för balkonger samt att bygga balkongerna i enlighet med bygglov under förutsättning att kostnader förknippade med balkongbygget betalas av medlemmar som väljer att ansöka och bygga balkong.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-27. Styrelsen bemyndigades att i enlighet med den föreslagna och utsända vägplanen, som också bifogas protokollet, överlåta kökstrapphuset till berörda bostadsrättshavare. Dock skulle – i händelse av att bygglov för projektet inte beviljades – Trapphusgruppens medlemmar - ej Föreningen stå för de kostnader ansökningsprocessen medfört. Ny Valberedning valdes.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Avtal med leverantörer

Internet,Tv, Telefonileverantör.	Ownit
Teknisk förvaltning	Styrelse o medlemmar / Tekniskt förvaltningsavtal med NABO
Ekonomisk förvaltning / Lägenhetsförteckning	NABO
Grovsopor	Prozero
Städ-och fönsterputs	Mickes Städ-och Fönsterputs
Projektledning	NABO
Hisservice	Otis
Avropsavtal för snöskottning	TS-gruppen
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållsavfall	Stockholms Stad , serviceförvaltningen
Kameraövervakning entré	Securitas
Passersystem för stora porten	Axlås/Solidlås
Byte stammar källare / Anläggning trädgård	Frank Skytteberg
Stambyten mm	Richard Lennholm Bygg AB

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret och övrig verksamhetsinformation

Under 2023 fullföljda renoveringar

(1a) Den under 2022 påbörjade utbyten av alla stammar i källaren har fullföljts under 2023 och källaren har därefter återställts i förbättrat skick. En toalett har installerats. Även ledningarna från källaren till stadens vatten- och avloppssystem i Villagatan har bytts ut och backventiler installerats i dessa.

(1b) I samband med källarrenoveringen har också stengrunden, som huset vilat på, förstärkts med betong och kompletterats med en betonggrund på hela sidan mot Valhallavägen

(2a) Trädgården mot Villagatan förnyad med och en inre "genväg" till källaren skapad genom två nyanlagda trappor.

(2b) I samband härmed har också dräneringen förbättrats, bl a genom installation av två nya golvbrunnar

(3) I A-uppgången har omfattande stambyten fullföljts så att

- Köksstammen är utbytt från tak till källare
- Södra badrumsstammen är utbytt från taket på plan 4 nedåt till källare utom på plan 2.
- Norra badrumsstammen är utbytt från taket på plan 4 till källare utom på plan 2 och 3.

(4) Renoveringen på Innegården har omfattat:

- En ny golvbrunn i anslutning till utgången mot gården
- Utbyte av en golvbrunn
- Mindre renovering av en golvbrunn
- Ledningarna från dessa golvbrunnar till avloppet i källaren utbytta.

(5) Två lägenheter i A-uppgången har genom innehavarnas försorg genomgått betydande renoveringar i enlighet med upprättade avtal med Styrelsen.

(6) Även i B-uppgången har genom innehavarnas försorg ett par mer begränsade renoveringar genomförts i enlighet med avtal med Styrelsen.

(7) I B-uppgången har genom Föreningens försorg betydande renovering genomförts av vattenskador i lägenhet på plan 2 med följdverkningar i bjälklaget och i lägenheten under. Dessa skador är nu åtgärdade och besiktigade.

(8) Vissa begränsade skador till följd av de genomförda renoveringarna på såväl gemensamma utrymmen som för ett par lägenhetsinnehavare återstår att reparera och reglera i enlighet med föreliggande avtal.

Ekonomi

Avgiftshöjning med 15% från 2023-01-01

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	836	629	964	1 107
Resultat efter fin. poster	-4 468	-3 708	-6 517	-1 624
Soliditet (%)	97	95	99	99
Yttre fond	705	-	2 288	-
Taxeringsvärde	151 000	151 000	107 000	107 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	245	214	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,8	88,1	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-410	-731	-183	-123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	223	260	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	313	-	-
Räntekänslighet (%)	0	0	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Nyckeltal har beräknats utifrån bostadsyta 2 604 kvm och totalyta 2 610 kvm i enlighet med taxeringsbeslutet.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har inga fastighetslån och har bl a efter upplåtelse av en hyresrätt haft en positiv effekt på kassan. Föreningens likvida medel har efter stämmobeslut nyttjats för omfattande renoveringar de senaste åren, som fasadrenovering och byte av stammar i källare samt iordningställande av trädgård. De likvida medlen har också nyttjats för att täcka underskott i föreningens löpande kostnader. Detta efter beslut att halvera avgifterna under en begränsad tidsperiod från 2021 .Under 2022 fattades beslut om successiva avgiftshöjningar från den halverade nivån, för att under de närmaste åren uppnå full balans mellan intäkter och kostnader. Beslut om en första avgiftshöjning för 2023 om 15% togs 2022. För 2024 togs beslut om avgiftshöjning om ytterligare 10%. Föreningens styrelse räknar med att full balans kommer att uppnås med god marginal innan de likvida medlen är förbrukade.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	12 416	-	-	12 416
Upplåtelseavgifter	22 626	-	-	22 626
Fond, yttre underhåll	0	-	705	705
Balanserat resultat	-10 130	-3 708	-705	-14 543
Årets resultat	-3 708	3 708	-4 468	-4 468
<b>Eget kapital</b>	<b>21 204</b>	<b>0</b>	<b>-4 468</b>	<b>16 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 543
Årets resultat	-4 468
<b>Totalt</b>	<b>-19 011</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	705
Att från yttre fond i anspråk ta	-705
Balanseras i ny räkning	-19 011
	<b>-19 011</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	836	629
Övriga rörelseintäkter	3	121	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>956</b>	<b>633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 132	-3 197
Övriga externa kostnader	9	-160	-319
Personalkostnader	10	-59	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149	-214
Övriga rörelsekostnader	12	0	-575
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 501</b>	<b>-4 364</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 544</b>	<b>-3 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2	-1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>76</b>	<b>23</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 468</b>	<b>-3 708</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 468</b>	<b>-3 708</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	13 131	13 280
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 131</b>	<b>13 280</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	210	210
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>210</b>	<b>210</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 341</b>	<b>13 490</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-8	121
Övriga fordringar	15	775	918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	255	83
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 022</b>	<b>1 121</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	1 375	5 375
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 375</b>	<b>5 375</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 590	2 471
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 590</b>	<b>2 471</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 987</b>	<b>8 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 328</b>	<b>22 457</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 042	35 042
Fond för yttre underhåll		705	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 747</b>	<b>35 042</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 543	-10 130
Årets resultat		-4 468	-3 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 011</b>	<b>-13 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 736</b>	<b>21 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		357	1 019
Övriga kortfristiga skulder		-3	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	237	229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>592</b>	<b>1 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 328</b>	<b>22 457</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 544</b>	<b>-3 731</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	0	575
Årets avskrivningar	149	214
	<b>-4 395</b>	<b>-2 942</b>
Erhållen ränta	89	6
Erlagd ränta	-2	-1
Erhållen utdelning	6	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 301</b>	<b>-2 936</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-121	-168
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-662	1 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 084</b>	<b>-2 072</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-4 000
Avyttring av finansiella tillgångar	4 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 084</b>	<b>-6 072</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 280</b>	<b>9 352</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 196</b>	<b>3 280</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,66 - 6,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	639	566
EI	0	-3
Elintäkt Brf Valhall 90	193	59
Andrahandsuthyrning	4	8
<b>Summa</b>	<b>836</b>	<b>629</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	8	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	113	0
Övriga rörelseintäkter	0	4
<b>Summa</b>	<b>121</b>	<b>4</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	19	16
Besiktning och service	42	33
Städning	69	59
Trädgårdsarbete	40	27
Snöskottning	20	2
<b>Summa</b>	<b>189</b>	<b>137</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	8	442
Bostäder VVS	3	14
Tvättstuga	13	0
Värme	49	0
El	4	0
Hissar	118	-19
Tak	11	0
Gård/markytor	115	0
Försäkringsärende/vattenskada	58	4
Temp. rep und eller projekt	377	0
<b>Summa</b>	<b>756</b>	<b>441</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	3 211	1 591
<b>Summa</b>	<b>3 211</b>	<b>1 591</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	48	59
Uppvärmning	580	679
Vatten	106	80
Sophämtning	62	67
<b>Summa</b>	<b>796</b>	<b>885</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72	44
Kabel-TV	0	0
Bredband	71	65
Fastighetsskatt	38	33
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>142</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	36	160
Förbrukningsmaterial	16	1
Juridiska kostnader	16	83
Revisionsarvoden	58	26
Ekonomisk förvaltning	33	50
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>319</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49	45
Sociala avgifter	11	14
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	2	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 274	17 505
Årets inköp	0	-1 231
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 274</b>	<b>16 274</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 994	-3 436
Årets avskrivning	-149	-214
Utrangering		656
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 143</b>	<b>-2 994</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 131</b>	<b>13 280</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 322</i>	<i>5 322</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 000	42 000
Taxeringsvärde mark	109 000	109 000
<b>Summa</b>	<b>151 000</b>	<b>151 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	144	144
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-144	-144
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-144</b>	<b>-144</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Ålandsbanken	208	208
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>210</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14	9
Skattefordringar	155	100
Nabo Klientmedelskonto	291	358
Borgo	314	450
<b>Summa</b>	<b>775</b>	<b>918</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211	23
Fastighetsskötsel	5	4
El	0	2
Försäkringspremier	25	22
Bredband	6	6
Förvaltning	9	8
Inkomsträntor	0	18
<b>Summa</b>	<b>255</b>	<b>83</b>

### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Case Fondandelskonto	1 375	1 375
Placeringskonto SHB	0	2 000
Placeringskonto 2 SHB	0	2 000
<b>Summa</b>	<b>1 375</b>	<b>5 375</b>

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	12
El	2	7
Uppvärmning	90	85
Vatten	15	13
Löner	45	45
Sociala avgifter	14	14
Förutbetalda avgifter/hyror	59	53
<b>Summa</b>	<b>237</b>	<b>229</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

Inga

2022-12-31

Inga

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% från 2024-01-01

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anders Wilhelm Bernunger  
Styrelseledamot

---

Anna Inger Dyrvold  
Styrelseledamot från 2023-06-07

---

Theodor Jarnhammar  
Styrelseledamot från 2024-01-01

---

Foad Hoseinian  
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 13:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 01:51

DOCUMENT ID:

H1tePo-fC

ENVELOPE ID:

B1edgPjbzA-H1tePo-fC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Granen 18, 716421-7726 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Wilhelm Bernunger bernungera@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 07:56 03.05.2024 07:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/22) IP: 94.234.118.240
2. Anna Inger Dyrvold inger.durvold@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:29 03.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/07) IP: 83.252.67.186
3. Foad Makhtoom Hoseinian foadhoseinian@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 18:49 05.05.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/11) IP: 109.131.219.82
4. THEODOR JARNHAMMAR theodor@jarnhammar.se	Signed Authenticated	06.05.2024 20:06 06.05.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/06) IP: 212.75.75.180
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:50 07.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

\* 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 Bostadsrättsföreningen Granen 18

Orq.nr 716421-7726

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18 för år 2023.

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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Reservering till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplan.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar under "Upplysning vid förlust" och "Flerårsöversikt" i förvaltningsberättelsen som beskriver att föreningen har ett negativt kassaflöde och ett negativt sparande som inte täcker årlig reservering till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med aktuell underhållsplan. Föreningens löpande kostnader och reservering till föreningens fond finansieras genom föreningens likvida medel. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

#### 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 18 för år 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Föreningens medlemmar fattade beslut vid föreningsstämma 30 juni 2022 och 7 juni 2023 att anta styrelsens förslag till ny lydelse av § 37 i stadgarna. Styrelsen har därefter inte vidtagit åtgärder för att registrera stadgeändringen hos Bolagsverket vilket föranleder anmärkning.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 13:53

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 03.05.2024 01:51

DOCUMENT ID:  
S1WKePjbM0

ENVELOPE ID:  
Sk\_ewsWfR-S1WKePjbM0

DOCUMENT NAME:  
Brf Granen 18 RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:53 07.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

\* 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