

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Granen 18

716421-7726



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-21 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 i mycket gott skick.

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

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår för fastigheten är 1895. Värdeåret är 1979.

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

Styrelsen fram till Föreningsstämman 2024-05-22

Foad Hosainian	Styrelseordförande
Anna Inger Dyrvold	Styrelseledamot
Anders Bernunger	Styrelseledamot
Lars Bingsmark Lundgren	Styrelsesuppleant
Nils Göran Förander	Styrelsesuppleant

Styrelsen från Föreningsstämman 2024-05-22

Foad Hosainian	Styrelseordförande t. o. m. 2025-03-20
Anna Inger Dyrvold	Styrelseledamot
Theodor Jarnhammar	Styrelseledamot. Ordförande fr. 2025-03-20
Rasmus Jönsson	Styrelsesuppleant. Från ex. stämman 2025-01-23 Styrelseledamot
Nils Göran Förander	Styrelsesuppleant

Valberedning

Felicia Mårtensson
Erik Widegren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-04. Ändring och uppdatering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Stämmobesluten från 2023 angående bygglov för balkonger och om möjlighet till överlåtelse av trapphus har ännu ej förts vidare av berörda medlemmar.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Avropsavtal för snöskottning	TS-gruppen
Ekonomisk förvaltning / Lägenhetsförteckning	NABO
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovsopor	Prozero
Hisservice	Otis
Hushållsavfall	Stockholms Stad , serviceförvaltningen
Internet,Tv, Telefonileverantör.	Ownit

Kameraövervakning entré	Securitas
Passersystem för stora porten	Axlås/Solidlås
Stambyten mm	Richard Lennholm Bygg AB
Städ-och fönsterputs	Mickes Städ-och Fönsterputs
Teknisk förvaltning	Styrelse o medlemmar / Tekniskt förvaltningsavtal med NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-07-01 med 50%.

Stadgarna

Under året har tidigare beslutade ändringar kompletterats med en total översyn m h t lag- och författningsändringar.

Vid extra stämman 2024-12-04 antogs de förnyade stadgarna för första gången. De fastställdes slutgiltigt vid extra stämma 2025-01-23 och registrerades vid Bolagsverket 2025-02-21 (R 65884/25).

Ombyggnationer

I B-uppgången påbörjades ombyggnationer av två lägenheter med partiella stambyten i enlighet med avtal med styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativa avgift vid andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 104 504	835 707	629 021	964 000
Resultat efter fin. poster	-519 625	-4 467 794	-3 707 985	-6 517 467
Soliditet (%)	98	97	95	99
Yttre fond (Avsättning till)	704 853	704 853	2 288 029	-
Taxeringsvärde	151 000 000	151 000 000	151 000 000	107 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	337	245	214	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	66,8	88,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-97	-410	-731	-183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	23	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	249	223	260	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	41	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	309	282	313	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Nyckeltal har beräknats utifrån bostadsyta 2 604 kvm och totalyta 2 604 kvm i enlighet med senaste taxeringsbeslut.

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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.

Uppllysning vid förlust

Genom succesiva mindre avgiftshöjningar har Styrelsen eftersträvat att uppnå balans så att avgifterna täcker kostnaderna för fastighetens drift och underhåll, som har ökat betydligt. Denna balans kunde inte nås under 2024. Därför har avgifterna höjts med 50% från 2025-01-01. Därmed bedömer Styrelsen det möjligt att nå den eftersträvande balansen under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2024-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	12 415 802	-	-	12 415 802
Upplåtelseavgifter	22 626 122	-	-	22 626 122
Fond, yttre underhåll	704 853	-	-	704 853
Balanserat resultat	-14 542 730	-4 467 794	-	-19 010 523
Årets resultat	-4 467 794	4 467 794	-519 625	-519 625
Eget kapital	16 736 254	0	-519 625	16 216 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 010 523
Årets resultat	-519 625
Totalt	-19 530 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	704 853
Att från yttre fond i anspråk ta	-116 238
Balanseras i ny räkning	-20 118 764
	-19 530 149

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 104 504	835 707
Övriga rörelseintäkter	3	28 665	120 701
Summa rörelseintäkter		1 133 169	956 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 361 013	-5 132 259
Övriga externa kostnader	9	-212 665	-159 811
Personalkostnader	10	58 528	-59 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 250	-149 108
Summa rörelsekostnader		-1 666 400	-5 500 501
RÖRELSERESULTAT		-533 231	-4 544 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	13 796	77 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-190	-1 618
Summa finansiella poster		13 606	76 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-519 625	-4 467 794
ÅRETS RESULTAT		-519 625	-4 467 794

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	12 979 480	13 130 730
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 979 480	13 130 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	209 984	209 984
Summa finansiella anläggningstillgångar		209 984	209 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 189 464	13 340 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-14 398	-8 199
Övriga fordringar	16	880 531	774 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	101 995	255 276
Summa kortfristiga fordringar		968 128	1 021 614
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	1 383 207	1 374 995
Summa kortfristiga placeringar		1 383 207	1 374 995
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 087 285	1 590 453
Summa kassa och bank		1 087 285	1 590 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 438 619	3 987 062
SUMMA TILLGÅNGAR		16 628 084	17 327 776

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 041 924	35 041 924
Fond för yttre underhåll		704 853	704 853
Summa bundet eget kapital		35 746 777	35 746 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 010 523	-14 542 730
Årets resultat		-519 625	-4 467 794
Summa fritt eget kapital		-19 530 149	-19 010 523
SUMMA EGET KAPITAL		16 216 628	16 736 254
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 210	357 183
Övriga kortfristiga skulder		-2 476	-2 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	257 722	237 286
Summa kortfristiga skulder		411 456	591 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 628 084	17 327 776

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-533 231	-4 544 093
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	151 250	149 108
	-381 981	-4 394 985
Erhållen ränta	13 796	89 303
Erlagd ränta	-190	-1 618
Erhållen utdelning	0	6 174
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-368 375	-4 301 126
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	156 856	-120 962
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-180 067	-661 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-391 586	-5 083 887
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 212	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	4 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 212	4 000 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-399 798	-1 083 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 196 122	3 280 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 796 324	2 196 122

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 livslängden. 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

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	878 712	639 036
Övernattnings-/gästlägenhet	14 500	0
Elintäkt Brf Valhall 90	187 890	192 871
Övriga intäkter	3 802	0
Andrahandsuthyrning	19 600	3 800
Summa	1 104 504	835 707

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	8 088
Övriga intäkter	6 212	0
Erhållna skadestånd	15 000	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	7 455	112 614
Summa	28 665	120 701

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	20 089	18 933
Städning	72 720	68 548
Besiktning och service	34 194	41 758
Trädgårdsarbete	5 008	40 045
Snöskottning	13 917	20 125
Övrigt	7 581	0
Summa	153 509	189 409

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 725	7 596
Bostäder VVS	0	2 674
Tvättstuga	13 784	12 819
Dörrar och lås/porttele	2 138	0
Värme	2 150	49 188
El	5 662	4 112
Hissar	6 261	118 472
Tak	0	10 688
Gård/markytor	0	115 363
Försäkringsärende/vattenskada	0	58 476
Temp. rep und eller projekt	0	376 906
Summa	37 720	756 294

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	116 238	3 210 782
Summa	116 238	3 210 782

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 421	47 771
Uppvärmning	647 897	580 116
Vatten	110 478	105 566
Sophämtning	71 388	62 076
Summa	875 184	795 529

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 286	71 723
Bredband	73 216	70 752
Fastighetsskatt	35 860	37 770
Summa	178 362	180 245

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 053	16 250
Övriga förvaltningskostnader	50 249	36 486
Juridiska kostnader	65 900	15 959
Revisionsarvoden	55 375	58 116
Ekonomisk förvaltning	37 088	33 000
Summa	212 665	159 811

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-45 000	48 750
Skattefria bilar	611	0
Sociala avgifter	-14 139	10 572
Summa	-58 528	59 322

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning aktier	0	6 174
Ränteint fr bank	8 212	67 981
Skattefria ränteintäkter	1 277	303
Ränta Räntekonto	4 307	3 460
Summa	13 796	77 918

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Övriga räntekostnader	190	1 618
Summa	190	1 618

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 273 636	16 273 636
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 273 636	16 273 636
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 142 906	-2 993 798
Årets avskrivning	-151 250	-149 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 294 156	-3 142 906
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 979 480	13 130 730
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 322 008</i>	<i>5 322 008</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	109 000 000	109 000 000
Summa	151 000 000	151 000 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 750	143 750
Utgående anskaffningsvärde	143 750	143 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-143 750	-143 750
Utgående avskrivning	-143 750	-143 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	1 800	1 800
Ålandsbanken	208 184	208 184
Summa	209 984	209 984

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 791	13 514
Skattefordringar	154 452	155 354
Övriga fordringar	2 249	0
Nabo Klientmedelskonto	339 271	291 209
Borgo räntekonto	369 767	314 460
Summa	880 531	774 537

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 335	210 510
Fastighetsskötsel	4 890	4 664
Försäkringspremier	22 175	24 934
Bredband	6 204	5 896
Förvaltning	9 391	9 272
Summa	101 995	255 276

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Case Fondandelskonto	1 383 207	1 374 995
Summa	1 383 207	1 374 995

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 259	13 176
El	4 348	2 014
Uppvärmning	86 882	89 613
Vatten	18 427	14 764
Löner	0	45 000
Sociala avgifter	0	14 139
Förutbetalda avgifter/hyror	131 806	58 580
Summa	257 722	237 286

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna med 50 % 1 jan 2025.

Fastställande av förnyade stadgar 2025-01-23. Registreringen av dessa i Bolagsverket 2025-02-21.

Inval av Rasmus Jönsson som styrelseledamot vid extra stämman 2025-01-23.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Inger Dyrvold
Styrelseledamot

Theodor Jarnhammar
Styrelseledamot

Rasmus Jönsson
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 15:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 11:09

DOCUMENT ID:

BJZ1g-KN-gx

ENVELOPE ID:

rkM0JbKN-II-BJZ1g-KN-gx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Granen 18, 716421-7726 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

15daf00a94f5ce5ccb8d1e0e82390fa874eb61003f3ad9fb067d76091745ee6313bf8481c55a68fb0e1ea00888fc1c4beedc622447e52e24aaae9e01c4b5b6c

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Inger Dyrvold inger.dyrvold@outlook.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:28 16.05.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.165
2. Rasmus André Jönsson rasmus.jonsson@helakoket.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:16 16.05.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.42
3. THEODOR JARNHAMMAR theodor@jarnhammar.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:32 16.05.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.26.21
4. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:20 16.05.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26

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

Attachments

No attachments related to this 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 2024.

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.

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. 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 11:09

DOCUMENT ID:

BkJlbf4-lg

ENVELOPE ID:

HkWCybFVWle-BkJlbf4-lg

DOCUMENT NAME:

Brf Granen 18 RB 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

e005d18dc92fa8339711680a0fac81f43b34d1575243e6
796ff9b92c094cafd54af4b1eb123700f9ffd94151723a9e
4f94b6b41affed7cfb3aa44136b4addca4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	Signed	16.05.2025 15:21	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revis ion.se	Authenticated	16.05.2025 15:20	Low	IP: 31.208.186.26

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

Attachments

No attachments 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

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