

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Granglantan
Org nr: 769617-7893



Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandes val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvode till styrelse och revisor
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleanter
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 18 §.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsförening
Granglantan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-14.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämregården 38:9 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns fyra byggnader uppförda med 128 st lägenheter om totalt 6 559 kvm och en bostadsrättslokal om 33 kvm. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Borstbindaregatan 5, 7, 9, 11, 13 och 15, Gamla Tuvevägen 4A-4B, och Långängen 8A-8B.

I föreningen finns 56 parkeringsplatser varav 12 med laddare för elbil och två platser för MC eller moped. Brf Granglantan har hyresavtal med dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB gällande parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar genom dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, städning, utemiljö och grönytor
Göteborg Energi	Elnät, elhandel och fjärrvärme
Göteborg Stad Ketslopp och Vatten	Vatten och avlopp
Kvillebäcken sopsamfällighet	Sophantering (sopsug)
Securitas	Parkeringsövervakning
Telenor	Internetleverantör (gruppavtal)
ALT Hiss AB	Service och jour för hissar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäcken Sopsug Sff, med en andel på 4.4%. Samfälligheten förvaltar sopsugen och sophantering i Kvillebäcken. Samfälligheten ägs gemensamt av bostadsrättsföreningar och hyresvärdar i Kvillebäcken.

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 223 tkr och planerat underhåll för 243 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	242 788

Kommande planerat underhåll

Föreningen har inga större planerade underhåll.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Olsson	Ordförande	2026
Sabine Pelka	V. ordf och sekreterare	2025
Emma Zell	Ledamot, kassör	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jean Lo	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision	Extern revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Nyström	2025
Aneta Smilevska	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen i förening och av Stefan Olsson och Sabine Pelka.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska förvaltning övergick från Nabo till Riksbyggen 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Styrelsen har ordet

Vid årsskiftet bytte föreningen ekonomisk förvaltare från NABO till Riksbyggen. Eftersom Riksbyggen sedan tidigare var föreningens tekniska förvaltare var tanken att samla ekonomisk och teknisk förvaltning under en och samma förvaltare. Tyvärr visade det sig att implementeringen av Riksbyggen som ekonomisk förvaltare inte fungerade så smidigt som utlovat utan det var många och stora problem med övergången. Dessa har dock under året hanterats och situationen har över tid blivit bättre.

På hösten 2024 upgraderades och renoverades varmvattensystemet i fastigheterna. Det hade under senaste året kommit in klagomål på dålig temperatur på varmvattnet och då framför allt från boende på Borstbindaregatan 7. Efter en undersökning av specialistfirma konstaterades att problemet med den dåliga temperaturen till stor del beroende på åldersslitage på reglertermostaterna i varmvattenkretsen. Enligt uppgift från tillverkaren hade dessa en praktisk livslängd på åtta till tio år. Styrelsen beslutade då att låta byta ut reglertermostaterna till fasta ventiler och på så sätt bygga bort problemet för framtiden så föreningen slipper byta reglertermostaterna vart tionde år.

Föreningen har förlängt gruppavtalet med Telenor med fem år från november 2025. Från november 2024 har hastigheten därför ökat till 1 Gbps åt båda hållen. I avtalet ingår också förändringar vad gäller TV och fast telefoni. Mer information kommer under 2025 i god tid innan det nya avtalet börjar gälla.

Stämman 2024 beslutade om möjligheten till frivilligt kapitaltillskott. Arbetet med att ta fram underlag för frivilligt kapitaltillskott har påbörjats och kommer att presenteras löpande under 2025.

Föreningen har bytt låsfirma från A-lås till Safeteam. Med det bytet hanteras allt som rör passagesystem, lås, dörröppnare och Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) samlat hos samma leverantör.

I övrigt har det varit löpande underhåll och service av föreningens fastigheter och tekniska utrustning inom ramen för planerat underhåll och budget.

Eftersom föreningen bara är sju år gammal har i övrigt inget större underhållsarbete utförts och kommer heller inte att behöva utföras i de närmaste åren.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 594	6 658	6 022	6 044	5 906
Resultat efter finansiella poster*	-4 088	-4 000	-3 078	-3 195	-3 321
Soliditet %*	70	70	71	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	90,5	93,7	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 085	926	856	-	-
Energikostnad kr/kvm*	166	159	147	-	-
Sparande kr/kvm*	27	47	187	196	229
Skuldsättning kr/kvm*	17 897	17 934	17 970	18 820	18 378
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	17 897	17 934	17 970	18 128	18 286
Räntekänslighet %*	16,5	19,4	21	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat med aledning av höga avskrivnings- och räntekostnader. Föreningen har dock under året ett positivt kassaflöde, som man på sikt planerar att ytterligare förbättra i samband med prognostiserade räntesänkningar av föreningens lån. Styrelsen utvärderar årligen föreningens avgiftsnivå för att säkerställa att den ligger på en nivå som medför att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 181 710	32 047 290	575 910	-19 687 762	-4 000 171
Reservering underhållsfond			715 000	-715 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-242 788	242 788	
Årets resultat					-4 088 233
Vid årets slut	270 181 710	32 047 290	1 048 122	-20 159 974	-4 088 233

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 687 762
Årets resultat	-4 088 233
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-715 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	242 788
Summa	-24 248 207

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-24 248 207**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 594 302	6 658 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 408	86 046
Summa		7 627 710	6 744 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 583 047	-2 829 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-713 075	-396 031
Personalkostnader	Not 6	-254 909	-227 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 308 420	-4 309 140
Summa rörelsekostnader		-7 859 451	-7 762 164
Rörelseresultat		-231 741	-1 107 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		560	13 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 857 052	-2 995 565
Summa finansiella poster		-3 856 492	-2 982 348
Resultat efter finansiella poster		-4 088 233	-4 000 171
Årets resultat		-4 088 233	-4 000 171



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	395 639 620	399 948 040
Summa materiella anläggningstillgångar		395 639 620	399 948 040
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		395 689 620	404 307 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		31 017	615 187
Övriga fordringar	Not 11	16 927	1 084 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	588 467	781 711
Summa kortfristiga fordringar		636 411	2 481 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 646 674	0
Summa kassa och bank		1 646 674	0
Summa omsättningstillgångar		2 283 085	2 481 750
Summa tillgångar		397 972 705	402 479 790



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	302 229 000	302 229 000
Fond för yttre underhåll	1 048 123	575 910
Summa bundet eget kapital	303 277 123	302 804 910
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 159 974	-15 687 591
Årets resultat	-4 088 233	-4 000 171
Summa fritt eget kapital	-24 248 207	-19 687 762
Summa eget kapital	279 028 915	283 117 148
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	117 976 000
Summa långfristiga skulder	0	117 976 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	117 976 000
Leverantörsskulder	148 440	206 254
Skatteskulder	5 762	15 673
Övriga skulder	182 266	107 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	631 322
Summa kortfristiga skulder	118 943 790	1 386 641
Summa eget kapital och skulder	397 972 705	402 479 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-231 741	-1 017 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 308 420	4 309 140
	4 076 679	3 291 138
Erhållen ränta	560	13 217
Erlagd ränta	-3 786 459	-2 995 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 780	308 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	761 503	-193 125
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-247 444	-372 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 838	-257 034
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-242 000	-242 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 000	-242 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	562 838	-499 034
Likvida medel vid årets början	1 083 836	1 582 870
Likvida medel vid årets slut	1 646 674	1 083 836



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 620 712	5 654 040
Årsavgifter, lokaler	44 471	27 072
Hyror, garage	282 211	283 183
Vattenavgifter	187 128	254 743
Elavgifter	298 712	366 924
Debiterad fastighetsskatt	4 188	0
Övriga lokalintäkter	6 200	6 038
Övriga ersättningar	147 881	66 295
Fakturerade kostnader	2 800	0
Summa nettoomsättning	7 594 302	6 658 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	33 408	4 439
Försäkringsersättning	0	81 607
Summa övriga rörelseintäkter	33 408	86 046

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-242 788	0
Reparationer	-222 982	-315 219
Fastighetsskötsel	0	-408 224
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 810	-46 810
Samfällighetsavgifter	-266 224	-209 250
Försäkringspremier	-89 057	-82 489
Kabel- och digital-TV	-343 080	-326 923
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 861	0
Serviceavtal	-102 561	-313 702
Obligatoriska besiktningar	-13 315	0
Bevakningskostnader	-56 545	0
Snö- och halkbekämpning	-42 331	-73 543
Vatten	-199 015	-165 357
Fastighetsel	-554 402	-552 514
Uppvärmning	-341 941	-332 069
Förvaltningsarvode drift	-28 136	-3 019
Summa driftskostnader	-2 583 047	-2 829 119



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning och fastighetskötsel)	-551 147	0
Ekonomisk förvaltning	0	-143 746
Lokalkostnader	-2 000	0
IT-kostnader	-8 955	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-20 250
Övriga försäljningskostnader	-14 381	0
Övriga förvaltningskostnader	-49 574	-78 108
Kreditupplysningar	-6 656	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 464	0
Kontorsmateriel	-3 521	-1 712
Telefon och porto	-1 489	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	13	0
Bankkostnader	-8 402	0
Juridiska kostnader	0	-55 965
Konsultkostnader	0	-96 250
Summa övriga externa kostnader	-713 075	-396 031

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-175 499	-183 748
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 350	0
Sociala kostnader	-50 060	-44 126
Summa personalkostnader	-254 909	-227 874

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 308 420	-4 309 140
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 308 420	-4 309 140

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 855 902	-2 995 247
Övriga räntekostnader	-1 150	-318
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 857 052	-2 995 565

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	425 800 000	425 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	425 800 000	425 800 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-25 851 960	-21 542 820
	-25 851 960	-21 542 820

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-4 309 140	-4 309 140
	-4 309 140	-4 309 140

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	395 638 900	399 948 040
-----------	-------------	-------------

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 927	1 016
Nabo Klientmedelskonto	0	1 048 631
Borgo	0	35 205
Summa övriga fordringar	16 927	1 084 852

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 709	36 265
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 755	137 787
Förutbetald kabel-tv-avgift	83 115	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 489	607 659
Förutbetald samfällighetsavgift	24 399	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588 467	781 711

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 646 674	0
Summa kassa och bank	1 646 674	0

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	117 976 000	118 218 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-117 976 000	-242 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	117 976 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Utg.skuld
SEB	3,72%	2025-12-28	39 670 000	39 670 000
SEB	3,72%	2025-12-28	40 000 000	40 000 000
SEB	2,32%	2025-12-28	38 548 000	38 306 000
Summa			118 218 000	117 976 000

*Aktuella räntesatser per 2024-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga av SEB:s lån om 117 976 000 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.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	70 593	33 266
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	48 238
Upplupna driftskostnader	9 556	3 372
Upplupna elkostnader	73 423	70 379
Upplupna vattenavgifter	19 817	18 004
Upplupna värmekostnader	47 986	48 388
Upplupna revisionsarvoden	18 000	22 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 947	566 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 334
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	631 322	814 936

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	123 670 000	123 670 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Stefan Olsson

Emma Zell

Sabine Pelka

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor



BRF Granglöntan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Granglöntan i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granglätan, org.nr. 769617-7893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granglätan för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granglantan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor