



Välkommen till årsredovisningen för Brf Granneborg

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-01.

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
Karolina 2	1936	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1966

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 222 kvm och 1 lokal om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 2267 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Lena Mari Theander	Ordförande
Kenneth Öholm	Styrelseledamot
Larsa Khazal Abdulla	Styrelseledamot
Tony Clas Georg Blomqvist	Styrelseledamot
Joel Sten Åhlin	Suppleant
Tom Tersén	Suppleant

Valberedning

Karin Helander
Carina Drugge

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Goffrich Internrevisor
Lars Lidgren Extern revisor LY REV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Omläggning av plattgång Bondebacken mot innergården - extra åtgärd
Beskära häck, rhododendron, runt innergård - extra åtgärd
Renovering av fog mellan huskropparna mellan Grannborg och Mälarborg - extra åtgärd
- 2022-2023** ● Stamrenovering, relining, av stående stammar - extra åtgärd
- 2021** ● Målning fönster utvändigt - UHplan
Målning av gårdsmur - extra åtgärd
- 2020** ● Målning av källargolv - extra åtgärd
OVK - UH-plan
Lagning av gårdsmurar - extra åtgärd
Reparation och tillverkning av gårdsgrind - extra åtgärd
- 2019** ● Energideklaration - UH-plan
Spolning, rensning av hängrännor och stuprör - UH-plan
Stamrenovering av liggande rör i källarvåning - Extra åtgärd
- 2018** ● Byte av värmecentral - UH-plan
Översyn/målning/byte: Stosar/avloppsluftning, ventilationshuvar, plåtar/skorsten - Besiktning gjord med bedömningen att åtgärd kan utföras i samband med planerat takunderhåll enligt underhållsplanen
- 2017** ● Byte av avloppsrör och brunnar i garagen
- 2016** ● Byte av radiatorventiler och termostater
Byte motorvärmcentraler i carport
Polering och vård av golv i trapphus
Installation av nödbelysning i källare och på vind
- 2015** ● Klotterskyddat fasaden, ca 2 m upp på putsen
Målning av ytterdörr, Bondebacken 20
Lagning av puts och målning av väggar/dörrar/golv i källare

- 2014** ● Reparation/underhåll av gavelvinkeln på taket. Även byte av hängrännor i anslutning i gavelvinkeln mot gården
- 2013** ● Polering av golv i trapphus
Installation av varningslampor avseende hög vattennivå i brunnar.
Asfaltering - Vid carportutfarten, längst upp mot Djäknebergsgatan, har ny asfalt lagts i samband med kommunens utbyte av ledningar längs med vägen
Lagning av trapp från gården ner mot källaringången
Omdränering vid gaveln mot Djäknebergsgatan. - Avser huskroppen på Bondebacken. Åtgärd har även genomförts invändigt på de källarväggar som berördes. I samband med arbetet installerades en vattenpump i brunnen vid husgaveln
- 2012** ● Byte av snörrasskydd
Radonmätning
Byte av taklucka. - Ny taklucka avseende huskroppen på Bondebacken
Underhåll och renovering av tak. - Byte av underlagspapp i gavelvinkeln mot innergården. Byte av underlagspapp och ny takplåt på huskroppen på Lidmansvägen, västra sidan mot garageuppfart och innergård
- 2011** ● Flytt av soprum från fastighetens källare till sopstation på gården
Lagning och målning av trapphustak i Lidmansvägen 1A och Bondebacken 20
Spolning av samtliga avloppsstammar
Renovering av balkongplatta tillhörande lgh 23
Utbyte av passagesystem
- 2010** ● Utbyte av läckande returrör på vinden - Nya läckor kan uppstå i gamla rör. Medlemmar ombeds kontrollera sina vindsföråd regelbundet
Ny belysning i trapphus och hissar
Åtgärdande av takskada samt skadad puts
- 2009** ● Renovering av tvättstuga; målning av väggar samt nytt golv i klinker. Utbyte av tvättmaskiner samt torktumlare
Byte av garageportar samt källardörr
Reparation och ommålning av gårdsmuren
- 2008** ● Anläggning av 5 parkeringsplatser
- 2007** ● Ommålning av fönster etapp 2
- 2006** ● Ny belysning entréer
Reparation av gårdsmuren
- 2005** ● Fuktisolering av grundmuren
Ommålning av fönster etapp 1
- 1986** ● Rörstambyte
Renovering av balkonger
Omputsning av fasad
Nyinstallation hiss

- 1986 ● Elstambyte
Nya balkonger

Planerade underhåll

- 2025 ● Översyn kuporna på vinden - extra åtgärd
Översyn puts på fasad - UHplan
OVK - UHplan

Avtal med leverantörer

Brandöversyn	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC
Gårdsskötsel, snöröjning, viss teknisk förvaltning	Västerås Service & Anläggning AB
Hissar	Kone
Internet	Mälarenergi, Stadsnätet
Kabel-TV, distributions-och serviceavtal	Tele2
Porttelefon	Larmtronics
Städning	Bestell AB

Övrig verksamhetsinformation

Årsmötet hölls traditionsenligt på innergården 2024 05 22.

Efter föreningsstämman bjöds det på enklare förtäring och ett trevligt samkväm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% från 1 januari 2024. Ökade kostnader på el, vatten och värme gör att höjningen är nödvändig.

Under 2024 har räntorna äntligen börjat att gå ner efter ett par tuffa år med räntehöjningar.

Styrelsen har aktivt arbetat för att minska räntesatserna på de banklån som har haft rörlig ränta.

Samarbetet med banken har varit lyckosamt.

Ekonomi är fortsatt stabil.

Förändringar i avtal

Inga kända förändringar i avtalen.

Styrelsen bedriver ett ständigt pågående arbete för att titta över avtal och minska kostnader. Detta för att få ett bättre utfall av de avtal vi har i föreningen.

Övriga uppgifter

Under 2025 firar BRF Granneborg 90 år.

Föreningen registrerades 1935-12-19. Detta kommer vi att uppmärksamma under årsmötet i maj 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 697 991	1 623 085	1 516 204	1 501 848
Resultat efter fin. poster	215 955	-1 127 266	-851 174	49 032
Soliditet (%)	0	0	0	4
Yttre fond	436 639	769 761	1 663 747	1 510 997
Taxeringsvärde	31 805 000	31 805 000	31 805 000	24 540 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	656	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	89,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 595	4 693	3 845	3 936
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 504	4 600	3 769	3 858
Sparande per kvm totalyta, kr	158	159	203	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	27	26	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	196	154	142	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	20	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	205	188	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	2,58	-	-
Räntekänslighet (%)	6,67	7,16	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	155 375	-	-	155 375
Fond, yttre underhåll	769 761	-769 761	-436 639	436 639
Balanserat resultat	-1 383 850	-357 505	436 639	-2 177 994
Årets resultat	-1 127 266	1 127 266	215 955	215 955
Eget kapital	-1 585 980	0	215 955	-1 370 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 741 355
Årets resultat	215 955
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-436 639
Totalt	-1 962 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	8 086
Balanseras i ny räkning	-1 953 953

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	1 697 991	1 623 085
Övriga rörelseintäkter	3	5 523	0
Summa rörelseintäkter		1 703 514	1 623 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-899 473	-2 200 263
Övriga externa kostnader	9	-84 659	-147 729
Personalkostnader	10	-65 658	-40 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 068	-133 068
Summa rörelsekostnader		-1 182 858	-2 521 900
RÖRELSERESULTAT		520 656	-898 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 558	16 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-324 259	-244 740
Summa finansiella poster		-304 701	-228 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		215 955	-1 127 266
ÅRETS RESULTAT		215 955	-1 127 266

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 891 501	8 024 569
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 891 501	8 024 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 891 501	8 024 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 612	12 558
Övriga fordringar	14	1 470 378	1 351 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 965	0
Summa kortfristiga fordringar		1 570 955	1 364 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 570 955	1 364 386
SUMMA TILLGÅNGAR		9 462 456	9 388 955

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 375	155 375
Fond för yttre underhåll		436 639	769 761
Summa bundet eget kapital		592 014	925 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 177 994	-1 383 850
Årets resultat		215 955	-1 127 266
Summa fritt eget kapital		-1 962 039	-2 511 116
SUMMA EGET KAPITAL		-1 370 025	-1 585 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 624 309	3 732 000
Summa långfristiga skulder		2 624 309	3 732 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 586 338	6 695 343
Leverantörsskulder		59 039	62 782
Skatteskulder		8 739	7 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	554 056	477 065
Summa kortfristiga skulder		8 208 172	7 242 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 462 456	9 388 955

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 656	-898 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 068	133 068
	653 724	-765 746
Erhållen ränta	19 558	16 289
Erlagd ränta	-319 148	-226 566
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 134	-976 024
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 272	61 247
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 131	-622 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326 994	-1 537 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 100 000
Amortering av lån	-216 696	-216 696
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-216 696	1 883 304
ÅRETS KASSAFLÖDE	110 298	346 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 340 625	994 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 450 922	1 340 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Granneborg 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 531 157	1 456 911
Hysesintäkter lokaler	62 288	58 476
Hysesintäkter garage	23 940	21 900
Hysesintäkter p-plats	25 522	25 250
Hyror carport	43 260	46 350
Övriga intäkter	500	500
Parkering	0	1 857
Påminnelseavgift	300	60
Dröjsmålsränta	55	0
Pantsättningsavgift	1 719	3 675
Överlåtelseavgift	4 179	7 668
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	4 777	438
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 697 991	1 623 085

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	5 523	0
Summa	5 523	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	44 256	44 880
Fastighetsskötsel utöver avtal	534	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	500	0
Städning enligt avtal	46 132	39 740
Städning utöver avtal	11 813	850
Sotning	0	2 590
Hissbesiktning	4 404	4 125
Brandskydd	2 474	15 474
Gårdkostnader	118	0
Serviceavtal	0	16 434
Förbrukningsmaterial	3 877	2 048
Summa	114 107	126 140

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Källarutrymmen	0	551
Dörrar och lås/porttele	7 406	13 813
VVS	0	1 508
Elinstallationer	0	1 540
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 050
Hissar	23 842	38 715
Mark/gård/utemiljö	0	11 875
Summa	31 248	71 052

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	1 343 625
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 057
Fasader	8 086	0
Summa	8 086	1 355 682

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	73 242	61 480
Uppvärmning	444 700	349 365
Vatten	62 181	54 349
Sophämtning/renhållning	47 523	45 739
Summa	627 646	510 933

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 346	41 691
Kabel-TV	38 031	36 821
Bredband	1 429	2 107
Fastighetsskatt	54 580	55 837
Summa	118 386	136 456

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	1 645
Tele- och datakommunikation	1 638	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 315	23 568
Styrelseomkostnader	0	440
Fritids och trivselkostnader	0	1 501
Föreningskostnader	5 433	473
Förvaltningsarvode enl avtal	38 353	36 786
Överlåtelsekostnad	6 018	7 352
Pantsättningskostnad	2 580	4 729
Administration	2 840	3 566
Konsultkostnader	3 744	62 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	84 659	147 729

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	48 000	28 000
Löner till kollektivanst	3 500	3 000
Arbetsgivaravgifter	14 158	9 840
Summa	65 658	40 840

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	324 259	244 737
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Summa	324 259	244 740

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 995 121	11 995 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 995 121	11 995 121
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 970 552	-3 837 484
Årets avskrivning	-133 068	-133 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 103 620	-3 970 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 891 501	8 024 569
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>286 000</i>	<i>286 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 405 000	21 405 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
Summa	31 805 000	31 805 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 150	89 150
Utgående anskaffningsvärde	89 150	89 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89 150	-89 150
Utgående avskrivning	-89 150	-89 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 456	11 203
Transaktionskonto	381 617	421 611
Borgo räntekonto	1 069 305	919 014
Summa	1 470 378	1 351 828

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 836	0
Förutbet försäkr premier	17 389	0
Förutbet kabel-TV	12 740	0
Summa	35 965	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	1 135 575	1 155 571
Handelsbanken	2025-10-30	1,01 %	1 632 000	1 649 000
Handelsbanken	2025-12-01	2,62 %	2 308 742	2 358 742
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	1 608 730	1 708 730
Handelsbanken	2025-12-01	2,62 %	1 425 600	1 455 300
Handelsbanken	2025-12-30	3,72 %	2 100 000	2 100 000
Summa			10 210 647	10 427 343
Varav kortfristig del			7 586 338	6 695 343

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 127 167 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	245	0
Uppl kostn el	6 602	0
Uppl kostnad Värme	45 192	0
Uppl kostn räntor	41 065	35 954
Uppl kostn vatten	5 391	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	28 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	8 798
Förutbet hyror/avgifter	416 135	404 313
Summa	554 056	477 065

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 169 000	12 169 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Västerås

Katarina Lena Mari Theander
Ordförande

Kenneth Öholm
Styrelseledamot

Larsa Khazal Abdulla
Styrelseledamot

Tony Clas Georg Blomqvist
Styrelseledamot

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

Anders Goffrich
Internrevisor

LY REV
Lars Lidgren
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 09:10

DOCUMENT ID:

SkzF0BVwxgg

ENVELOPE ID:

rklUCH4vgeg-SkzF0BVwxgg

DOCUMENT NAME:

Brf Granneborg, 778000-0993 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tony Clas Georg Blomqvist tony@granneborg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:15 06.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.32.221
2. LARS ERIK KENNETH ÖHOLM kenneth@granneborg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:04 06.05.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 46.17.184.248
3. Katarina Lena Mari Theander katarina@granneborg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 13:02 06.05.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.194
4. LARSA KHAZAL ABDULLA larsa@granneborg.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:36 07.05.2025 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.34.113
5. Anders Goffrich andersgoffrich@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:38 07.05.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.204.92
6. Lars Erik Ingemar Lidgren lars.lidgren@lyrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:40 07.05.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.78.28.2

* 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 Granneborg
Org.nr. 778000-0993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granneborg för år 2024. Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granneborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Lidgren
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Anders Goffrich
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 09:10

DOCUMENT ID:

SyFRr4Pxel

ENVELOPE ID:

Bk_AH4Dlgg-SyFRr4Pxel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Erik Ingemar Lidgren lars.lidgren@lyrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:42 07.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.78.28.2
2. Anders Goffrich andersgoffrich@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:16 08.05.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.205

* 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