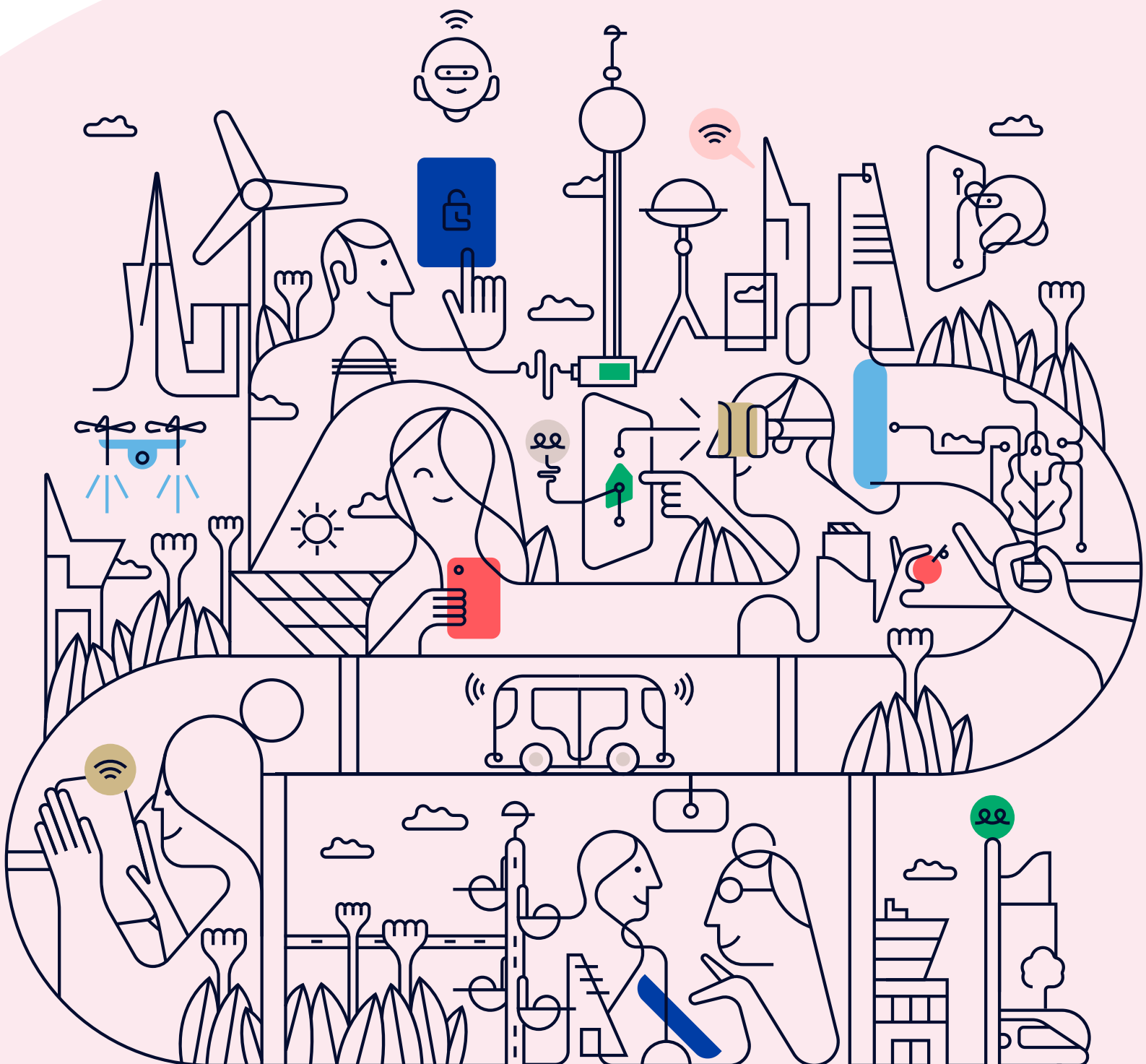




Välkommen till årsredovisningen för Brf Granneborg

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1935-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-01 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-06.

Säte

Föreningen har sitt säte i Västerås.

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	1935	Västerås

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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
Eva Lind Vester	Styrelseledamot
Kenneth Öholm	Styrelseledamot
Tony Clas Georg Blomqvist	Styrelseledamot
Anna Grabmüller	Suppleant
Joel Sten Åhlin	Suppleant

Valberedning

Karin Helander, sammankallande
Carina Drugge

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Goffrich Internrevisor
Lars Lidgren Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

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

2022-2023 ● Stamrenovering, relining, av stående stammar - extra åtgärd

2021 ● Målning fönster utvändigt - UHplan
Målning av gårdsmur. - extra åtgärd

2020 ● OVK - UH-plan
Lagning av gårdsmurar - extra åtgärd
Reparation och tillverkning av gårdsgrind - extra åtgärd
Målning av källargolv - extra åtgärd

2019 ● Stamrenovering av liggande rör i källarvåning - Extra åtgärd
Spolning, rensning av hängrännor och stuprör - UH-plan
Energideklaration - UH-plan

2018 ● Översyn/målning/byte: Stosar/avloppsluftning, ventilationshuvar, plåtar/skorsten - Besiktning
gjord med bedömningen att åtgärd kan utföras i samband med planerat takunderhåll enligt
underhållsplanen.
Byte av värmecentral - UH-plan

2017 ● Byte av avloppsrör och brunnar i garagen.

2016 ● Byte motorvärmcentraler i carport
Polering och vård av golv i trapphus
Installation av nödbelysning i källare och på vind
Byte av radiatorventiler och termostater

2015 ● Lagning av puts och målning av väggar/dörrar/golv i källare
Målning av ytterdörr, Bondebacken 20
Klotterskyddat fasaden, ca 2 m upp på putsen.

2014 ● Reparation/underhåll av gavelvinkeln på taket. Även byte av hängrännor i anslutning i
gavelvinkeln mot gården.

2013 ● 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.
Lagning av trapp från gården ner mot källaringången.
Asfaltering - Vid carportutfarten, längst upp mot Djäknebergsgatan, har ny asfalt lagts i samband med kommunens utbyte av ledningar längs med vägen.
Installation av varningslampor avseende hög vattennivå i brunnar.
Polering av golv i trapphus
- 2012** ● Byte av snörrasskydd
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.
Byte av taklucka. - Ny taklucka avseende huskroppen på Bondebacken.
Radonmätning
- 2011** ● Utbyte av passagesystem
Renovering av balkongplatta tillhörande lgh 23
Spolning av samtliga avloppsstammar
Lagning och målning av trapphustak i Lidmansvägen 1A och Bondebacken 20
Flytt av soprum från fastighetens källare till sopstation på gården.
- 2010** ● Ny belysning i trapphus och hissar
Åtgärdande av takskada samt skadad puts
Utbyte av läckande returrör på vinden - Nya läckor kan uppstå i gamla rör. Medlemmar ombeds kontrollera sina vindsföråd regelbundet.
- 2009** ● Reparation och ommålning av gårdsmuren
Byte av garageportar samt källardörr
Renovering av tvättstuga; målning av väggar samt nytt golv i klinker. Utbyte av tvättmaskiner samt torktumlare.
- 2008** ● Anläggning av 5 parkeringsplatser
- 2007** ● Ommålning av fönster etapp 2
- 2006** ● Reparation av gårdsmuren
Ny belysning entréer
- 2005** ● Ommålning av fönster etapp 1
Fuktisolering av grundmuren
- 1986** ● Elstambyte
Nyinstallation hiss
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
Nya balkonger
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2024**
- Översyn puts på fasad - UHplan
 - Översyn kuporna på vinden - extra åtgärd
 - Översyn fog mellan huskropparna mellan Grannborg och Mälarborg - extra åtgärd
 - Omläggning av plattgångar - extra åtgärd
 - Beskära häck, rhododendron, runt innergård - extra åtgärd

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Årsmöte hölls 2023 05 24 på innergården.
Efter föreningsstämman bjöds det på enklare förtäring och ett trevlig samkväm.

I mars var reliningen av de stående stammarna klar. Arbetet har gått mycket bra och kostnaden blev i slutändan mindre än budgeterat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi med ett ständigt pågående arbete där man ser över kostnader. I kostnadsöversynen ingår arbetet av att förvalta och underhålla fastigheten på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Det är några av våra lån som förfaller sista kvartalet 2023 samt under 2024. På dessa lån ökar räntan med ca 3,5 % mot vad föreningen har haft tidigare.

Avgifterna för boende och hyrorna för parkeringar har därför höjts inför 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inga kända förändringar i avtalen. Det är ett ständigt pågående arbete att titta över avtalen för att minska kostnader och få ett bättre utfall av de avtal vi har i föreningen.

Övriga uppgifter

Styrelsen har haft kontakt med BRF Mälarborg angående kastanjen vid Djäknebergsgatan, nerfarten till vår carport. Kastanjen är ett delat ansvar mellan BRF Mälarborg och BRF Karolina.

Våra grannar har haft kontakt med arborist för att beskära kastanjen, i syfte att minska omfånget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 623 085	1 516 204	1 501 848	1 486 333
Resultat efter fin. poster	-1 127 266	-851 174	49 032	80 111
Soliditet (%)	0	0	4	3
Yttre fond	769 761	1 663 747	1 510 997	1 157 150
Taxeringsvärde	31 805 000	31 805 000	24 540 000	24 540 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	656	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 693	3 845	3 936	4 245
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 600	3 769	3 858	4 161
Sparande per kvm totalyta, kr	159	203	206	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	18	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	142	148	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	20	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	188	186	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,14	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultatet är kopplat till kostnaden för den relining som planerades och utfördes under 2022 och 2023.

De stående stammarna behövde åtgärdas för att undvika vattenskador i fastigheten.

Kostnaden för reliningen under både 2022 och 2023 är direkt konterad på kalenderåren och belastar resultatet med hela beloppet.

Föreningen har delvis finansierat den förbättrande åtgärden som reliningen innebär, med hjälp av banklån.

Styrelsen ser med tillförsikt på framtiden då föreningens ekonomi är stabil.

2022 års bokförda kostnad för reliningen är 1 232 675 kronor.

2023 års bokförda kostnad för reliningen är 1 406 125 kronor.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	155 375	-	-	155 375
Fond, yttre underhåll	1 663 747	-1 177 875	283 889	769 761
Balanserat resultat	-1 426 662	-851 174	-283 889	-1 383 850
Årets resultat	-851 174	851 174	-1 127 266	-1 127 266
Eget kapital	-458 714	0	-1 127 266	-1 585 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 099 961
Årets resultat	-1 127 266
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 889
Totalt	-2 511 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	769 761
Balanseras i ny räkning	-1 741 355

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 623 085	1 516 204
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 020
Summa rörelseintäkter		1 623 085	1 520 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 200 263	-1 955 228
Övriga externa kostnader	9	-147 729	-131 175
Personalkostnader	10	-40 840	-57 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 068	-133 069
Summa rörelsekostnader		-2 521 900	-2 277 112
RÖRELSERESULTAT		-898 814	-756 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 289	4 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-244 740	-98 842
Summa finansiella poster		-228 451	-94 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 127 266	-851 174
ÅRETS RESULTAT		-1 127 266	-851 174

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	8 024 569	8 157 637
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 024 569	8 157 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 024 569	8 157 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 558	74 077
Övriga fordringar	14	1 351 828	1 005 439
Summa kortfristiga fordringar		1 364 386	1 079 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 364 386	1 079 516
SUMMA TILLGÅNGAR		9 388 955	9 237 153

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 375	155 375
Fond för yttre underhåll		769 761	1 663 747
Summa bundet eget kapital		925 136	1 819 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 383 850	-1 426 662
Årets resultat		-1 127 266	-851 174
Summa fritt eget kapital		-2 511 116	-2 277 836
SUMMA EGET KAPITAL		-1 585 980	-458 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 732 000	4 513 301
Summa långfristiga skulder		3 732 000	4 513 301
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 695 343	4 030 738
Leverantörsskulder		62 782	664 544
Skatteskulder		7 745	3 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	477 065	484 237
Summa kortfristiga skulder		7 242 935	5 182 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 388 955	9 237 153

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-898 814	-756 888
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 068	133 069
	-765 746	-623 820
Erhållen ränta	16 289	4 556
Erlagd ränta	-226 566	-98 210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-976 024	-717 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 247	-72 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-622 410	649 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 537 187	-140 899
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 100 000	0
Amortering av lån	-216 696	-201 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 883 304	-201 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	346 117	-342 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	994 508	1 337 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 340 625	994 508

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 456 911	1 391 428
Hysesintäkter lokaler	58 476	52 752
Hysesintäkter garage	21 900	22 800
Hysesintäkter p-plats	25 250	16 600
Hyror carport	46 350	22 950
Övriga intäkter	500	0
Parkering	1 857	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 675	9 660
Överlåtelseavgift	7 668	0
Andrahandsuthyrning	438	0
Öres- och kronutjämning	0	14
Summa	1 623 085	1 516 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	240
Återbäring försäkringsbolag	0	3 780
Summa	0	4 020

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	44 880	40 413
Städning enligt avtal	39 740	34 297
Städning utöver avtal	850	0
Sotning	2 590	0
Hissbesiktning	4 125	3 828
Brandskydd	15 474	0
Gemensamma utrymmen	0	4 094
Serviceavtal	16 434	29 259
Förbrukningsmaterial	2 048	11 756
Summa	126 140	123 646

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	3 263
Trapphus/port/entr	0	5 642
Källarutrymmen	551	0
Dörrar och lås/porttele	13 813	0
VVS	1 508	14 329
Ventilation	0	14 289
Elinstallationer	1 540	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 050	0
Hissar	38 715	8 216
Fasader	0	2 658
Mark/gård/utemiljö	11 875	0
Summa	71 052	48 397

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 177 875
VVS	1 343 625	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 057	0
Summa	1 355 682	1 177 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	61 480	58 042
Uppvärmning	349 365	321 482
Vatten	54 349	46 250
Sophämtning/renhållning	45 739	44 097
Summa	510 933	469 871

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 691	38 159
Kabel-TV	36 821	44 875
Bredband	2 107	1 266
Fastighetsskatt	55 837	51 139
Summa	136 456	135 439

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	2 189
Tele- och datakommunikation	0	962
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	23 568	13 250
Styrelseomkostnader	440	2 671
Fritids och trivselkostnader	1 501	0
Föreningskostnader	473	2 410
Förvaltningsarvode enl avtal	36 786	35 761
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 729	0
Administration	3 566	18 762
Konsultkostnader	62 500	50 000
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	147 729	131 175

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28 000	41 099
Löner till kollektivanst	3 000	0
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	9 840	13 541
Summa	40 840	57 640

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	244 737	98 842
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	244 740	98 842

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 995 121	11 995 122
Årets inköp	0	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 995 121	11 995 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 837 484	-3 704 416
Årets avskrivning	-133 068	-133 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 970 552	-3 837 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 024 569	8 157 637
<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	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 150	89 150
Utgående anskaffningsvärde	89 150	89 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 150	-89 150
Utgående avskrivning	-89 150	-89 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 203	10 931
Klientmedel	0	406 853
Transaktionskonto	421 611	0
Borgo räntekonto	919 014	587 655
Summa	1 351 828	1 005 439

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,20 %	1 155 571	1 175 567
Handelsbanken	2025-10-30	1,01 %	1 649 000	1 666 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,85 %	2 358 742	2 408 742
Handelsbanken	2024-09-30	1,01 %	1 708 730	1 808 730
Handelsbanken	2024-03-01	4,19 %	1 455 300	1 485 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,77 %	2 100 000	0
Summa			10 427 343	8 544 039
Varav kortfristig del			6 695 343	4 030 738

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	35 954	17 780
Uppl kostnad arvoden	28 000	48 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 798	15 082
Förutbet hyror/avgifter	404 313	403 375
Summa	477 065	484 237

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 169 000	12 169 000

Underskrifter

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

Västerås

Eva Lind Vester
Styrelseledamot

Katarina Lena Mari Theander
Ordförande

Kenneth Öholm
Styrelseledamot

Tony Clas Georg Blomqvist
Styrelseledamot

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

Anders Goffrich
Internrevisor

Lars Lidgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 16:20

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 10:13

DOCUMENT ID:

BJCHE30MA

ENVELOPE ID:

SKTSVhOzA-BJCHE30MA

DOCUMENT NAME:

Brf Granneborg, 778000-0993 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tony Clas Georg Blomqvist tony@granneborg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 11:02 08.05.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/01) IP: 92.43.32.221
2. LARS ERIK KENNETH ÖHOLM kenneth@granneborg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 11:17 08.05.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/24) IP: 46.17.184.248
3. Katarina Lena Mari Theander katarina@granneborg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 11:40 08.05.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/06) IP: 2.249.139.89
4. EVA LIND VESTER ewa.westher@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:59 08.05.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/30) IP: 2.248.170.68
5. Lars Erik Ingemar Lidgren lars.lidgren@lyrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 13:47 08.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/20) IP: 217.78.28.2
6. Anders Goffrich anders.goffrich@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:20 08.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/30) IP: 185.113.99.28

* 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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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. Risker 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 asidosättande 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 2023 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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:

08.05.2024 16:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 10:13

DOCUMENT ID:

HJzCH4hdzA

ENVELOPE ID:

ryxarNnuM0-HJzCH4hdzA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Granneborg 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Erik Ingemar Lidgren lars.lidgren@lyrevision.se	 Signed Authenticated	08.05.2024 13:49 08.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/20) IP: 217.78.28.2
2. Anders Goffrich anders.goffrich@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 16:08 08.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/30) IP: 185.113.99.28

* 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