

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Grane nr 1
717600-0672



Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grane nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Uppsala, Uppsala län.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Luthagen 57:2 i Uppsala kommun 1936-39.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar och källare med totalt 51 bostadsrätter samt en hyreslokal. Totalytan är 3 102 kvm, varav bostadsrätts yta är 2 805 kvm samt bostadsrättslokalyta på 153 kvm och en hyreslokal yta på 144 kvm. Föreningen disponerar inga parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2st	1 rum och kök
12st	1 rum och kokvrå
17st	2 rum och kök
2st	2 rum och kokvrå
7st	3 rum och kök
4st	4 rum och kök
2st	5 rum och kök
5st	bostadsrättslokaler
1st	hyreslokal

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Föreningen har ingen kollektiv bostadsrättsförsäkring utan medlem behöver själv teckna bostadsrättstillägg till hemförsäkringen. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en rullande underhållsplan. Nybyggnadsår för fastigheten är 1936-39.

Planerat utfört underhåll

- 2023 Uppdatering bredbandsnät och nya elmätare
- 2021 Målning staket och förstärkning ytterdörrar
- 2020 Radonmätning
- 2019 Energideklaration, renovering gångbord tak och renovering tvättstugor
- 2018 Maskiner tvättstuga
- 2017 Fönsterrenovering
- 2015 Stamspolning och OVK besiktning
- 2014 Fönsterrenoveringar
- 2010 Radonmätning, maskiner tvättstuga och trädgård
- 2009 Dörrlås och nya elmätare
- 2008 Stamrenovering
- 2006 OVK besiktning
- 2004 eNreduce värmesystem
- 1994 Byte elledningar

Planerat kommande underhåll

- 2024 Stamspolning och OVK besiktning
- 2027 Målning trapphus

Fastighetsförvaltning

Ekonomiservice & Konsultation har tillsammans med föreningens styrelse svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har själv ansvarat för fastighetsskötsel och underhåll.

Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal på 144 kvm löper enligt följande:

Löptid: Tills vidare

Verksamhet: Motorfordon, reservdelar och tillbehör

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-24.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer bostadsrättslagen. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras med en avgift som utgår med 10% av prisbasbelopp.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras köpare med 2% av gällande prisbasbelopp.

Styrelse, revisor, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 april 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Lönnqvist	ledamot	ordförande	t.o.m. stämma 2024
Tomas Larsson	ledamot	kassör	t.o.m. stämma 2024
Joakim Kärpe	ledamot		t.o.m. stämma 2025
Lars Åkerblom	ledamot		t.o.m. stämma 2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Revisorer

Anders Sandell	t.o.m. stämma 2024
Henrik Åhman, suppleant	t.o.m. stämma 2024

Valberedning

Elsa Kjellin	t.o.m. stämma 2024
Saga Kjellin	t.o.m. stämma 2024

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Under 2023 har årsavgifterna varit oförändrade. Avgifterna höjdes med 5% 1 januari 2024.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 589 (1 519) kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 52 484 000 kr, varav byggnadsvärde 24 488 000 kr och markvärde 27 996 000 kr. Värdeår 1938.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan. För 2023 föreslås en avsättning på 424 505 kronor till yttre fond, motsvarande 267 kronor / kvm (inkl. avskrivningar).
Avsättning skall ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Ekonomiservice & Konsultation tom 2024-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 3 timanställda.

Ekonomisk plan

Av 1 september 1938.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 86 (94) medlemmar. Under året har 7 (3) överlåtelser skett. Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 5% 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (Tkr)	2 024	1 983	1 975	2 089	2 099
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	493	566	427	657	452
Soliditet (%)	66,17	62,40	52,86	45,57	36,87
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kvm)	617	617	617	657	657
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	92,1	92,4	93,0	92,5
Skuldsättning (kr/kvm)	711	795	1 103	1 397	1 723
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	746	833	1 156	1 466	1 807
Skuldränta (%)	4,14	1,43	0,96	1,03	1,09
Sparande (kr/kvm)	290	357	311	353	276
Driftkostnader (kr/kvm)	350	326	369	328	392
Elkostnad (kr/kvm)	16	18	16	26	20
Värmekostnad (kr/kvm)	149	133	118	132	143
Vatten och avloppskostnad (kr/kvm)	39	40	50	34	28
Energikostnad (kr/kvm)	204	191	183	193	192
Räntekänslighet	1,21	1,35	1,87	2,23	2,75

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 125	449 000	2 632 208	1 278 634	565 600	5 164 567
Disposition av föregående års resultat			400 000	165 600	-565 600	0
Årets resultat					492 798	492 798
Belopp vid årets utgång	239 125	449 000	3 032 208	1 444 234	492 798	5 657 365

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 444 234
årets vinst	492 798
	1 937 032
disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	424 505
i ny räkning överföres	1 512 527
	1 937 032

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 023 985	1 983 067
Summa rörelseintäkter		2 023 985	1 983 067
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och planerat underhåll	2, 3	-922 486	-885 647
Övriga externa kostnader	4	-48 157	-46 968
Personalkostnader	5	-115 026	-77 397
Avskrivningar	6	-365 200	-365 200
Summa rörelsekostnader		-1 450 869	-1 375 212
Rörelseresultat		573 116	607 855
Finansiella Poster			
Ränteintäkter och likande resultatposter		16 841	0
Räntekostnader och likande resultatposter		-97 159	-42 255
Summa finansiella poster		-80 318	-42 255
Resultat efter finansiella poster		492 798	565 600
Resultat före skatt		492 798	565 600
Årets resultat		492 798	565 600

Balansräkning

per den 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 792 998	7 158 198
Summa materiella anläggningstillgångar		6 792 998	7 158 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 792 998	7 158 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund och avgiftsfodringar		127 519	45 396
Övriga fordringar		24 632	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 159	76 440
Summa kortfristiga fordringar		234 310	121 836
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 522 930	996 221
Summa kassa och bank		1 522 930	996 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 757 240	1 118 057
SUMMA TILLGÅNGAR		8 550 238	8 276 255

Balansräkning

per den 31 december	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 125	239 125
Upplåtelseavgifter		449 000	449 000
Fond för yttre underhåll		3 032 208	2 632 208
Summa bundet eget kapital		3 720 333	3 320 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 444 234	1 278 634
Årets resultat		492 798	565 600
Summa fritt eget kapital		1 937 032	1 844 234
SUMMA EGET KAPITAL		5 657 365	5 164 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	0	2 205 750
Summa långfristiga skulder		0	2 205 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	2 205 750	259 500
Leverantörsskulder		47 424	31 788
Skatteskulder		8 395	5 175
Övriga kortfristiga skulder		24 739	21 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 565	588 155
Summa kortfristiga skulder		2 892 873	905 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 550 238	8 276 255

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		492 798	565 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		365 200	365 200
Betald skatt		-21 412	-1 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		836 586	929 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		-82 123	-14 363
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 719	-25 345
Förändring av leverantörsskulder		15 636	-46 187
Förändring av kortfristiga skulder		21 825	15 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten		786 209	858 526
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån (+) / gjorda amorteringar (-)	7	-259 500	-954 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-259 500	-954 750
Årets kassaflöde		526 709	-96 224
Likvida medel vid årets början		996 221	1 092 445
Likvida medel vid årets slut		1 522 930	996 221

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 2%

Fastighetsförbättringar 2,5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr): Föreningens totala intäkter exklusive finansiella poster.

Resultat efter finansiella poster (Tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%): justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.

Årsavgifter upplåten med bostadsrätt (kvm) : Årsavgifter bostadsrätter dividerat med bostadsrätternas totala yta (2 958 kvm)

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) : visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm) : ytan definierad som totalyta - bostadsrätters yta, bostadsrättslokalyta samt hyreslokalyta (3 102 kvm)

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) : ytan definierad bostadsrättsyta - bostadsrätters yta samt bostadsrättslokalyta (2 958 kvm)

Skuldränta (%) : Finansiella kostnader i procent av genomsnittlig låneskuld

Sparande (kr/kvm) : Årets resultat plus planerade underhållskostnader plus avskrivningar dividerat med bostadsrättersyta (2 958 kvm).

Driftkostnader (kr/kvm) : Alla kostnader exklusive avskrivningar men inklusive fastighetskostnader minus planerade underhållskostnader dividerat med total yta (3 102 kvm)

Elkostnad (kr/kvm) : Föreningens totala el kostnader dividerat med total yta (3 102 kvm)

Värmekostnad (kr/kvm) : Föreningens totala uppvärmnings kostnader dividerat med total yta (3 102 kvm)

Vatten och avloppskostnader (kr/kvm) : Föreningens totala vatten kostnader dividerat med total yta (3 102 kvm)

Energikostnad (kr/kvm) : Föreningens totala kostnader för el, värme samt vatten dividerat med total yta (3 102 kvm)

Räntekänslighet : visar hur många procent årsavgiften behöver höjas om skuldräntan ökar med 1 procent

Not 1 Nettoomsättnings fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostädersrätter	1 825 552	1 825 552
Hysesintäkter lokal, ej moms	147 104	132 704
Övernattningsrum	5 400	2 800
Avgift andrahandsuthyrning	22 818	20 150
Överlåtelseavgift	17 064	1 203
Pantsättningsavgift	5 871	483
Fakturerade kostnader momsfrött	176	175
Summa	2 023 985	1 983 067

Not 2 Specifikation av driftkostnader

	2023	2022
Snöröjning och sandning	-16 563	-6 400
Reparationer och underhåll	-22 237	0
Förbrukningsinventarier	0	-828
Förbrukningsmaterial	0	-5 841
Gården	-3 827	-17 403
Fastighetskatt	-97 704	-94 484
El	-49 255	-55 239
Uppvärmning	-462 653	-411 682
Vatten och avlopp	-121 009	-124 734
Avfallshantering	-83 603	-47 945
Fastighetsförsäkring	-47 295	-41 308
Kabel- TV	-18 340	-12 479
Summa	-922 486	-818 344

Not 3 Specifikation av planerat underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	0	-67 303
Summa	0	-67 303

Not 4 Specifikation av övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	-2 805	-1 452
Arvode förvaltning	-32 238	-31 710
Bankkostnader	-6 194	-6 270
Föreningsavgifter	-6 120	-6 030
Övriga externa tjänster	-800	0
IT -tjänster	0	-1 506
Summa	-48 157	-46 968

Not 5 Specifikation av personalkostnader	2023	2022
Löner	-82 725	-69 225
Sociala avgifter	-20 443	-8 172
Övriga personalkostnader	-11 858	0
Summa	-115 026	-77 397

Not 6 Specifikation av byggnader och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	15 112 644	15 112 644
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 112 644	15 112 644
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 954 446	-7 589 246
Årets avskrivning	-365 200	-365 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 319 646	-7 954 446
Utgående redovisat värde	6 792 998	7 158 198
Taxeringsvärde byggnader	24 488 000	24 488 000
Taxeringsvärde mark	27 996 000	27 996 000
	52 484 000	52 484 000
Bokfört värde byggnader	6 416 998	6 782 198
Bokfört värde mark	376 000	376 000
	6 792 998	7 158 198

Not 7 Specifikation av skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek, 3-mån	2024-05-27	4,72 %	2 205 750	2 465 250
Summa			2 205 750	2 465 250
Varav kortfristig del			2 205 750	259 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalning inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som skall ske under nästa räkenskapsår.

Not 8 Specifikation av ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 241 020	11 241 020

Uppsala den 28 februari 2024



Anders Lönnqvist
Ordförande



Tomas Larsson



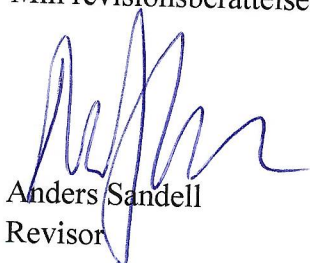
Lars Åkerblom



Joakim Käppe

Min revisionsberättelse har lämnats

11/3-2024



Anders Sandell
Revisor

Brf Grane 1

Org.nr 717600-0672

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grane 1

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grane 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11 mars 2024


Anders Sandel

Revisor