

# Årsredovisning

---

## *BRF Granen*

782000-0862

Styrelsen för BRF Granen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Granen 4 som bebyggdes 1946.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Styrelse

##### Ordförande

Mikael Karlsson, 2023-2025

##### Ledamot

Mats Martinsson, 2023-2025

##### Ledamot

Carina Skogfåltér, 2022-2024

##### Suppleant

Göte Matsson, 2023-2024

##### Revisorer

Bertil Lexell, Ordinarie, 2023-2024

Ann-Louise Norrback, Suppleant, 2023-2024

#### Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har sköts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult, fastighetsskötseln har skötts av Avesta Park & Trädgård och städningen av RS trading.

Ersättning till styrelsen har utgått med 8 750 kr.

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 2 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 828 kvm.

Arean är fördelad enligt följande på 12 lägenheter:

12 st 3 rum och kök

Dessutom finns 9 p-platser med motorvärmare.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 4 930 tkr (4 930 tkr).  
Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 589 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Granen blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

### Medlemsinformation

Under året har det skett 1 överlåtelse, samt ingen andrahandsuthyrning.  
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-06.  
Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1949-06-02.

Årsavgiften har varit oförändrad under året.  
Genomsnittlig avgift för bostäder uppgår nu till 871 kr/kvm.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2307-2406	2207-2306	2107-2206	2007-2106
Nettoomsättning	732 888	636 475	602 516	589 348
Resultat efter finansiella poster	-104 380	-936	25 830	21 803
Soliditet %	22	23	33	32
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	871			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 765			
Sparande (kr) per kvadratmeter	4			
Räntekänslighet %	4			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	469			

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär inga konsekvenser för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, dock behöver nivån på avgifter anpassas till nivån för kostnader.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 656	980 183	-936	1 010 903
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Förändring av yttre fond		-936	936	0
Årets resultat			-104 380	-104 380
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 656</b>	<b>979 247</b>	<b>-104 380</b>	<b>906 523</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Årets resultat	-104 380
Yttre fonden	979 247
<i>Summa</i>	<i>874 867</i>

*Förslag till disposition:*

Yttre fonden	979 247
anspråktagande av yttre fonden	-104 380
Balanseras i ny räkning	0
<i>Summa</i>	<i>874 867</i>

Avsättning till yttre fond ska ske enligt av styrelsen upprättad underhållsplan.

I väntan på att sådan upprättas, föreslår styrelsen att yttre fonden tas i anspråk med ett belopp om 104 380 kr för att täcka förlusten.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	732 888	636 475
Övriga rörelseintäkter		3 574	16 829
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>736 462</b>	<b>653 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-600 330	-511 124
Personalkostnader	4	-15 353	-17 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-107 963	-62 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-723 646</b>	<b>-591 063</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 816</b>	<b>62 241</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 125	9 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 321	-72 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 196</b>	<b>-63 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-104 380</b>	<b>-936</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-104 380</b>	<b>-936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-104 380</b>	<b>-936</b>

## BALANSRÄKNING

1

2024-06-30

2023-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 829 222	3 935 408
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 331	7 108
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 834 553</i>	<i>3 942 516</i>

#### Summa anläggningstillgångar

**3 834 553**      **3 942 516**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 994	3 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 171	33 565
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>19 165</i>	<i>36 610</i>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		275 804	365 134
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>275 804</i>	<i>365 134</i>

#### Summa omsättningstillgångar

**294 969**      **401 744**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**4 129 522**      **4 344 260**

2024-06-30 2023-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		31 656	31 656
Fond för yttre underhåll		979 247	980 183
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 010 903</b>	<b>1 011 839</b>

*Fritt eget kapital*

Årets resultat		-104 380	-936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-104 380</b>	<b>-936</b>

**Summa eget kapital** 906 523 1 010 903

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	7	3 028 796	3 123 814
-----------------------------	---	-----------	-----------

**Summa långfristiga skulder** 3 028 796 3 123 814

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	88 328	93 266
Förskott från kunder		-	55 957
Leverantörsskulder		1 024	8 414
Skatteskulder		2 520	5 270
Övriga skulder		5 374	2 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 957	44 012

**Summa kortfristiga skulder** 194 203 209 543

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 4 129 522 4 344 260

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-07-01  
2024-06-30

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	12 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	107 963
Erhållen ränta	12 125
Erlagd ränta	-129 320
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 584</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	17 445
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-15 341

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **5 688**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån -95 018

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-95 018**

**Årets kassaflöde** **-89 330**

**Likvida medel vid årets början** **365 134**

**Likvida medel vid årets slut** **275 804**



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	20-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter	720 979	625 662
	Parkeringsplatser	11 880	10 805
	Öres- och kronutjämning	29	8
	<b>Summa</b>	<b>732 888</b>	<b>636 475</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Elavgifter	47 405	39 586
	Värmeavgifter	289 655	228 047
	Fastighetsskötsel och städning	31 662	40 771
	Vattenavgifter	51 153	45 286
	Renhållning	15 014	17 811
	Reparation och underhåll	73 495	49 748
	Övriga fastighetskostnader	–	1 248
	Fastighetsskatt	14 790	15 895
	Försäkringar	16 083	14 793
	Kabel TV	17 138	12 675
	Snöröjning och sandning	26 185	13 570
	Förvaltningskostnader	13 326	12 160
	Div övriga kostnader	4 424	19 534
	<b>Summa</b>	<b>600 330</b>	<b>511 124</b>

Not 4	Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
	Styrelse- och revisorsarvoden	11 750	11 750
	Löner	650	675
	Sociala avgifter	2 953	5 026
	<b>Summa</b>	<b>15 353</b>	<b>17 451</b>

Not 5	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	5 114 300	3 874 081
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	1 240 219
	Utgående anskaffningsvärden	5 114 300	5 114 300
	Ingående avskrivningar	-1 178 892	-1 118 181
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-106 186	-60 711
	Utgående avskrivningar	-1 285 078	-1 178 892
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 829 222</b>	<b>3 935 408</b>

	2024	2023
Taxeringsvärde byggnad	3 788 000	3 788 000
Taxeringsvärde mark	1 142 000	1 142 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	87 455	78 570
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	8 885
	Utgående anskaffningsvärden	87 455	87 455
	Ingående avskrivningar	-80 347	-78 570
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 777	-1 777
	Utgående avskrivningar	-82 124	-80 347
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 331</b>	<b>7 108</b>

Not 7	Långfristiga skulder	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank hyp. 2559570029	4,970%	240728	14 328	709 624
	Swedbank hyp. 2756341240	4,916%	240928	14 000	472 500
	Swedbank hyp. 2756341257	5,547%	240715	14 000	476 000
	Swedbank hyp. 2950683058	4,060%	250825	20 000	185 000
	Swedbank hyp. 2955307158	4,020%	280425	26 000	1 274 000
	Summa			88 328	3 117 124
	Varav kortfristig del				88 328
	Varav långfristig del				3 028 796

Not 8	Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
	Fastighetsinteckningar	3 236 160	3 236 160
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 236 160</b>	<b>3 236 160</b>

UNDERSKRIFTER

Avesta 2024-



Mikael Karlsson



Carina Skogfelter



Mats Martinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-25



Bertil Lexell  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granen  
Org nr 782000-0862

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Granen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet 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 i rimlig grad 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.


Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 25 september 2024

  
Bertil Lexell  
Revisor