

# KALLELSE



Medlemmarna i bostadsrättsföreningen  
Granliden kallas härmed till årsmöte.

*Måndagen den 28 april kl 19.00*  
i klubblokalen Villagatan 38.

Sedvanliga ärenden enligt stadgarna,  
samt fastställande av den preliminära hyresdebiteringen för  
lägenheter och garage.

Föreningen bjuder på kaffe.

*VÄLKOMMEN!*

Örnsköldsvik den 24 mars 2025

Brf Granliden upa  
Styrelsen



Medlem, som önskar visst ärende behandlat  
på årsmötet, skall skriftligen anmäla ärendet  
hos styrelsen minst sju dagar före mötets hållande.

## ÅRSMÖTE 2025-04-28

### Förslag till dagordning

- 1 Årsmötets öppnande
- 2 Val av ordförande för mötet
- 3 Val av sekreterare för mötet
- 4 Godkännande av dagordningen
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
- 7 Fastställande av ev. röstlängd
- 8 Styrelsens förvaltningsberättelse
- 9 Kassörens räkenskapsredovisning
- 10 Revisorernas berättelse
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Fråga om arvoden för 2025
- 13 Fastställande av budget för 2025
- 14 Fastställande av den preliminära hyresdebiteringen
- 15 Val av ledamöter till styrelsen för 2 år  
I tur att avgå ur styrelsen
  - Eva Svedberg
  - Karin Skopac
  - Christoffer Vikströmsamt suppleanter för 1 år
  - suppleant Birgitta Olsson
  - suppleant Bo Olsson
- 16 Val av revisorer 2025 för 1 år  
Avgående Anna-Lena Westman
- 17 Val av valberedning 2025 för 1 år  
Avgående Karin Lindgren
- 18 Inkomna frågor till årsmötet
- 19 Avslutning
- 20 Övriga frågor
- 21 Kaffe

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granliden, Örnsköldsvik får härmed avge följande berättelse över föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2024-01-01--12-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 bestått av följande personer

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Ordförande   | Lennart Ölund                |
| Sekreterare  | Lennart Ölund                |
| Kassör       | Eva Svedberg                 |
| Ledamot      | Kenneth Lindstöm             |
| Ledamot      | Christoffer Vikström         |
| Ledamot      | Karin Skopac                 |
| Suppleanter  | Birgitta Olsson<br>Bo Olsson |
| Revisor      | Anna-Lena Westman            |
| Valberedning | Karin Lindgren               |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, ordförande och kassör.

Föreningen äger fastigheterna Granen 11, 2, 3 och 5 i Örnsköldsviks kommun med därpå fyra byggnader med 56 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheterna är uppförda 1944-1946.

Fastigheternas adress är Villagatan 34, 36, 38 och 40 i Örnsköldsvik.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen för en aktuell underhållsplan som uppdateras eftersom.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring och bekostas av föreningen.

Under verksamhetsåret har förutom årsmötet hållits nio (9) protokollförda möten. Årsmötet under 2024 hölls i april i föreningens möteslokal.

Vidare har nio (9) bostadsrättsöverlåtelse avslutats och godkänts av styrelsen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Med hänsyn till föreningens sammanlagda utgiftsposter stiger så föreslår styrelsen årsmötet

att besluta om en höjning av årsavgiften från den 1 januari 2025 och tillsvidare med 5 % på grundhyran.

Föreningens totala intäkter för 2024 uppgick till kronor 2.789.744,- och sedan löpande kostnader och föreskrivna amorteringar erlagts uppstår ett driftsöverskott med kronor 296.060,-

Styrelsen föreslår årsmötet

att driftsöverskottet läggs till fonden för yttre reparationer.

Under verksamhetsåret har ett antal reparationer skett, förutom sedvanliga återkommande reparationer kan nämnas

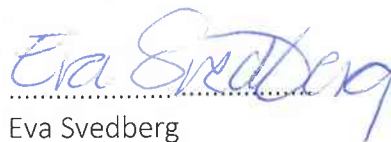
- Investerat nya stigarledningar från källare samt nya mätartavlor och centraler med jordfelsbrytare på hus 38 och 40.
- Åtgärdat plan parkeringen på 38/40.
- Ombyggnad för byte av nya vattenmätare i källarna.
- Diverse övriga el och vvs-arbeten.
- Föreningen har under hösten haft en trädgårdsdag för alla medlemmar samt inbjudit till glöggfest under december.

I tur att avgå ur styrelsen vid årsmötet är Eva Svedberg, Karin Skopac, Chrisoffer Vikström, Birgitta Olsson och Bo Olsson.

Örnsköldsvik den 24 mars 2025



Lennart Ölund



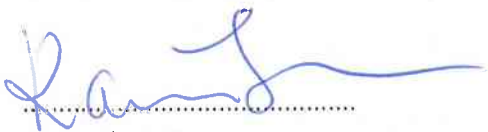
Eva Svedberg



Kenneth Lindström



Christoffer Vikström



Karin Skopac

## RESULTATRÄKNING 2024

## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

|                                     |       | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------|-------|------------|------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER                  |       |            |            |
| Årsavgifter och hyror               |       | 2 662 672  | 2 576 958  |
| Övriga rörelseintäkter              | Not 1 | 14 940     | 11 213     |
|                                     |       | 2 677 612  | 2 588 171  |
| RÖRELSENS KOSTNADER                 |       |            |            |
| Fastighetskostnader                 | Not 2 | -72 837    | -66 114    |
| Reparationer                        |       | -244 159   | -428 213   |
| Driftkostnader                      | Not 3 | -1 075 722 | -1 009 190 |
| Övriga driftskostnader              | Not 4 | -134 882   | -130 396   |
| Övriga förvaltnings- o rörelsekostr | Not 5 | -136 579   | -125 243   |
| Spec förvaln.kostnader              |       | -9 929     | -9 456     |
| Radonmätning o Energideklaration    |       | 0          | 0          |
| Personalkostnader                   | Not 6 | -437 098   | -292 952   |
| Avskrivningar av inventarier        |       | -16 722    | -20 901    |
| Avskrivningar anl.tillg. Övrigt     | Not 7 | -63 868    | -55 715    |
| Avskrivningar av anl.tillgångar     |       | -141 000   | -141 000   |
|                                     |       | -2 332 796 | -2 279 180 |
| RÖRELSERESULTAT                     |       | 344 816    | 308 991    |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER    |       |            |            |
| Ränteintäker                        |       | 112 132    | 77 117     |
| Räntekostnader                      |       | -78 525    | -74 493    |
|                                     |       | 33 607     | 2 624      |
| SKATTER                             |       |            |            |
| Fastighetsskatt                     |       | -85 920    | -84 240    |
| Inkomstskatt                        |       | 0          | 0          |
| Kvarstående skatter                 |       | 3 557      | 4 995      |
|                                     |       | -82 363    | -79 245    |
| ÅRETS RESULTAT                      |       | 296 060    | 232 370    |

## BALANSRÄKNING 2024

|                                                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR                                              |                  |                  |
| Anläggningstillgångar                                   |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                 |                  |                  |
| Byggnader o mark                                        | 2 457 314        | 2 299 807        |
| Inventarier                                             | 66 887           | 83 609           |
| Summa anläggningstillgångar                             | 2 524 201        | 2 383 416        |
| Omsättningstillgångar                                   |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                          |                  |                  |
| Avgifts- o hyresfordringar                              | 1 368            | 3 713            |
| Kundfordringar                                          | 0                | 0                |
| Kontraktsfordringar                                     | 0                | 0                |
| Skattefordringar                                        | 79 404           | 81 084           |
| Upplupna intäkter                                       | 10 219           | 7 013            |
|                                                         | 90 991           | 91 810           |
| Kassa och bank                                          |                  |                  |
| Kassa och plusgiro                                      | 1 071 959        | 1 135 263        |
| Kapitalkonton                                           | 3 405 078        | 3 287 709        |
|                                                         | 4 477 037        | 4 422 972        |
| Summa omsättningstillgångar                             | 4 568 028        | 4 514 782        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                 | <b>7 092 229</b> | <b>6 898 198</b> |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                |                  |                  |
| Eget kapital                                            |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                              |                  |                  |
| Insatser                                                | 63 046           | 63 046           |
| Fond för yttre underhåll                                | 314 735          | 18 675           |
|                                                         | 377 781          | 81 721           |
| Fritt eget kapital                                      |                  |                  |
| Balanserad vinst                                        |                  |                  |
| Årets resultat                                          | 296 061          | 232 369          |
| Summa eget kapital                                      | 377 781          | 81 721           |
| Långfristiga skulder                                    |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                             | Not 8            | 5 600 911        |
|                                                         | 5 600 911        | 5 722 311        |
| Kortfristiga skulder                                    |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                      | 173 080          | 177 355          |
| Övriga kortfristiga skulder                             | 2 289            | 4 443            |
| Övriga osäkra skulder                                   | 575 572          | 567 327          |
| Upplupna kostnader                                      | 537              | 537              |
| Förutbetalda avgifter och hyror                         | 213 284          | 198 622          |
| Fond för inre rep                                       | 148 775          | 145 882          |
|                                                         | 1 113 537        | 1 094 166        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL,<br/>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> | <b>7 092 229</b> | <b>6 898 198</b> |

|                                                    | 2024       | 2023       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Not 1</b>                                       |            |            |
| <i>Övriga rörelseintäkter</i>                      |            |            |
| Elström motorvärmare                               | 9 860      | 7 013      |
| Andrahandsuthyrning                                | 4 780      | 4 000      |
| Div övrigt                                         | 300        | 200        |
|                                                    | 14 940     | 11 213     |
| <b>Not 2</b>                                       |            |            |
| <i>Fastighetskostnader</i>                         |            |            |
| Försäkringar                                       | -72 837    | -66 114    |
|                                                    | -72 837    | -66 114    |
| <b>Not 3</b>                                       |            |            |
| <i>Driftkostnader</i>                              |            |            |
| Vatten                                             | -316 524   | -261 784   |
| Värmekostnader                                     | -599 475   | -557 131   |
| Elström                                            | -97 246    | -123 848   |
| Sopor                                              | -24 946    | -21 896    |
| Snöröjning                                         | -37 531    | -44 531    |
|                                                    | -1 075 722 | -1 009 190 |
| <b>Not 4</b>                                       |            |            |
| <i>Övrig driftskostnader</i>                       |            |            |
| Bankprovisioner                                    | -2 101     | -2 088     |
| KabelTV                                            | -39 775    | -38 174    |
| Bredband                                           | -93 006    | -90 134    |
|                                                    | -134 882   | -130 396   |
| <b>Not 5</b>                                       |            |            |
| <i>Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader</i>     |            |            |
| Arvoden                                            | -93 049    | -90 333    |
| Diverse omkostnader                                | -43 530    | -34 910    |
|                                                    | -136 579   | -125 243   |
| <b>Not 6</b>                                       |            |            |
| <i>Personalkostnader</i>                           |            |            |
| Löner                                              | -338 383   | -261 463   |
| Moms fastighetsskötsel                             | -8 245     | -8 209     |
| Soc.avgifter                                       | -83 057    | -39 498    |
| Arb.givarförsäkringar                              | -7 413     | -200       |
|                                                    | -437 098   | -309 370   |
| <b>Not 7</b>                                       |            |            |
| <i>Avskrivningar anl.tillgångar övrigt</i>         |            |            |
| Avskrivning övr (dränering 40, plåttak garage etc) | -47 962    | -39 809    |
| Avskrivning markanl (mur 34, moloker)              | -15 906    | -15 906    |
|                                                    | -63 868    | -55 715    |

|               |       |            | 2024             | 2023             |
|---------------|-------|------------|------------------|------------------|
| <b>Not 8</b>  | Ränta | Omsättes   |                  |                  |
| Nordea Kredit | 1,20% | 2026-03-17 | 2 870 811        | 2 886 811        |
| Nordea Kredit | 1,20% | 2026-03-17 | 1 947 500        | 1 961 500        |
| Nordea Kredit | 1,20% | 2026-03-17 | 507 600          | 579 000          |
| Nordea Kredit | 3,10% | 2025-09-22 | 275 000          | 295 000          |
|               |       |            | <b>5 600 911</b> | <b>5 722 311</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                    | 2 599 472        | 2 524 708        |
| Hysesintäkter                                  | 67 980           | 52 250           |
| Övriga rörelseintäkter                         | 10 160           | 11 213           |
| Summa inflöde löpande verksamhet               | 2 677 612        | 2 588 171        |
| Driftkostnader totalt                          | -1 581 059       | -1 678 280       |
| Administration                                 | -93 049          | -90 333          |
| Personal                                       | -437 098         | -292 952         |
| Fastighetsskatt / avgift                       | -82 363          | -79 245          |
| Summa utflöde löpande verksamhet               | -2 193 569       | -2 140 810       |
| <b>Kassaflöde löpande verksamhet</b>           | <b>484 043</b>   | <b>447 361</b>   |
| Ränteintäkter                                  | 112 132          | 77 117           |
| Räntekostnader                                 | -78 525          | -74 493          |
| <b>Kassaflöde finansieringsverksamhet</b>      | <b>517 650</b>   | <b>449 985</b>   |
| Periodiskt underhåll                           |                  |                  |
| Anläggningstillgångar förändring               | -157 507         | -74 090          |
| Inventarier förändringar                       | -16 722          | -66 925          |
|                                                | -174 229         | -141 015         |
| <b>Kassaflöde efter investeringsverksamhet</b> | <b>343 421</b>   | <b>308 970</b>   |
| Amorteringar                                   | -121 400         | -121 400         |
| <b>Nettoflöde efter amorteringar</b>           | <b>222 021</b>   | <b>187 570</b>   |
| Förändringar kortfristiga skulder              | -191 795         | 6 948            |
| Förändringar fodringar/justeringar             | 23 838           | 1 402            |
|                                                | -167 957         | 8 350            |
| Summa plus/minus                               | 54 064           | 195 920          |
| Bankmedel vid årets ingång                     | 4 422 972        | 4 227 052        |
|                                                | 4 477 036        | 4 627 242        |
| <b>Bankmedel vid årets utgång</b>              | <b>4 477 036</b> | <b>4 422 972</b> |

| NYCKELTAL |                                                                  | 2024 | 2023 |
|-----------|------------------------------------------------------------------|------|------|
| 1         | Årsavgift per kvadratmeter (bashyra)<br>upplåten med bostadsrätt | 683  | 645  |
| 2         | Skuldsättning per kvadratmeter totalyta                          | 1284 | 1312 |
| 3         | Sparande per kvadratmeter                                        | 68   | 53   |
| 4         | Räntekänslighet %                                                | 2,17 | 2,22 |
| 5         | Eneergikostnad per kvadratmeter                                  | 232  | 216  |
| 6         | Skuldsättning per kvadratmeter<br>upplåten med bostadsrätt       | 1586 | 1620 |
| 7         | Årsavgifternas andel i procent<br>av totala rörelseintäkter      | 1,08 | 1,06 |

**Ekonomisk kommentar 2024**

Föreningens resultat- och balansräkning visar sammantaget dess ekonomiska ställning och ger underlag för analyser av bland annat lönsamhet, likviditet och soliditet.

Resultaträkningen sammanfattar alla intäkter och kostnader under aktuell period.

Balansräkningen visar föreningens finansiella ställning på balansdagen vad gäller tillgångarna och dess finansiering i form av skulder och eget kapital.

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

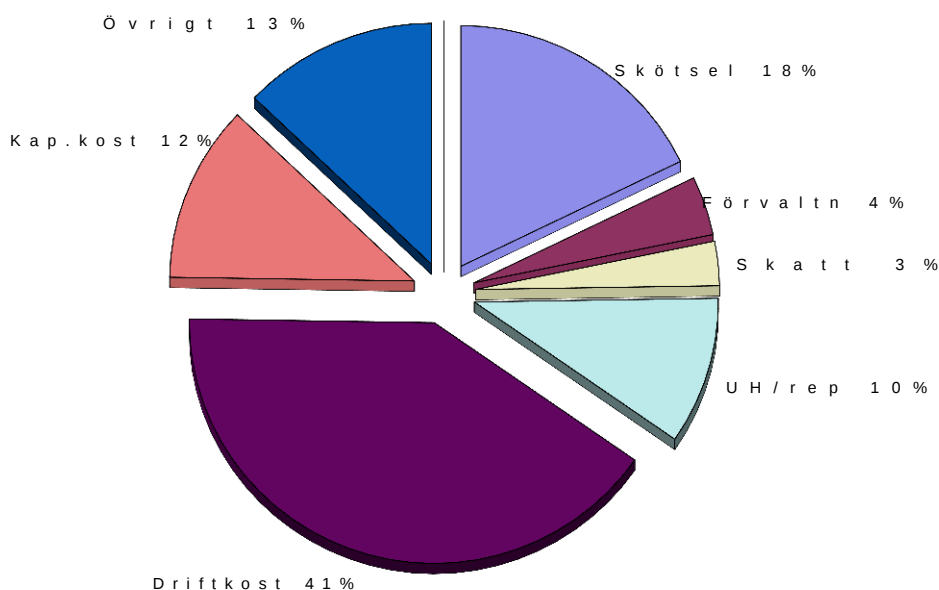
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Rörelseintäkter plus ränteintäkter för 2024 uppgick till 2.789.744,- kronor. Största inkomstkällan utgörs av årsavgifterna. Lokaldelen på Villagatan 34 har varit uthyrd till Argasso Bokförlag AB.

Ränteintäkter har erhållits under 2024 med 112.132,- kronor.

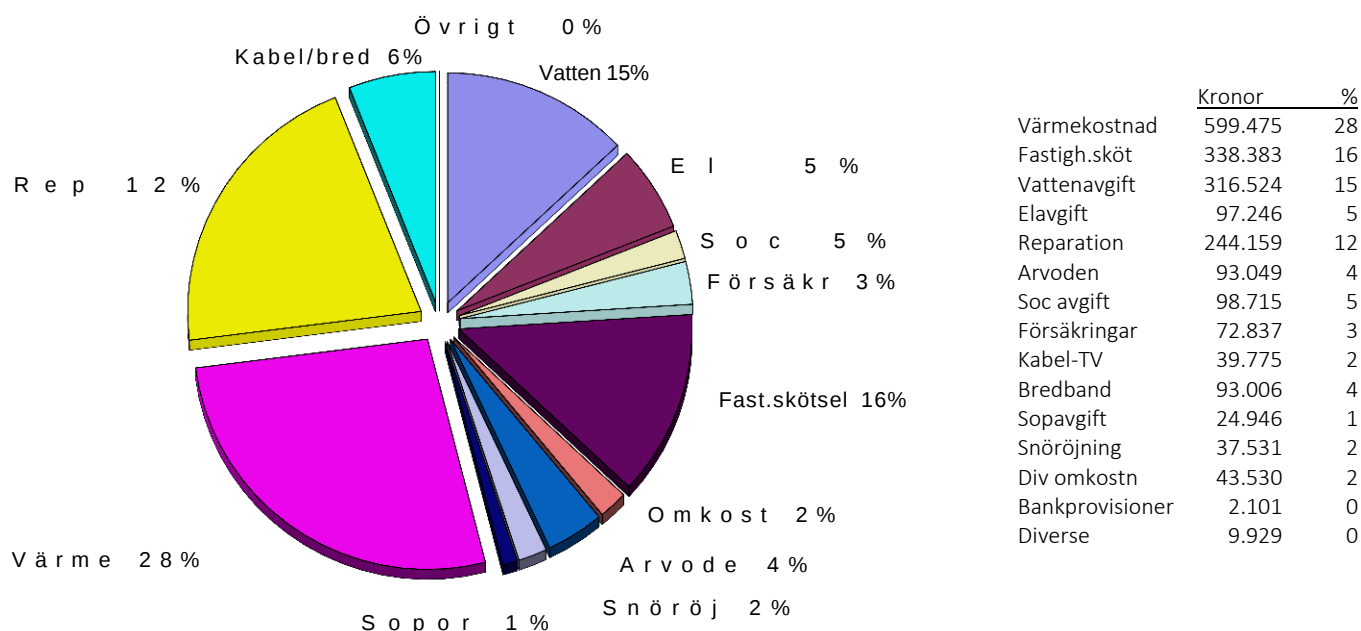
Värme, el och vatten samt kapitalkostnader är de löpande kostnader som utgör de större utgiftsposterna. Under 2024 har förutom löpande underhåll skett investering av nya stigarledningar från källare samt nya mätartavlor med jordfelsbrytare på hus 38 och 40. Åtgärdat plan parkering på 38/40. Ombyggnad för byte av nya vattenmätare i källarna samt att vi har haft en vattenläcka i hus 34 (delvis försäkringsärendet).

Fördelning av kostnaderna i procent av totala utgifter har utfallit enligt följande



### Ekonomisk kommentar 2024

Driftskostnader, exklusive avskrivningar, i procent av summa driftkostnader enligt följande



Taxeringsvärdet höjdes 2022 och är nu 29.414.000 kr plus 435.000 kr för lokaler, totalt 29.849.000 kr. Föreningen beskattas för räkenskapsåret med 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen och för lokaler betalar föreningen 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens utgiftsräntor har under 2024 uppgått till 78.525,- kronor. Tidigare fem lån har slagits ihop till tre lån under 2016 och alla ligger hos Nordea. Dessa tre lån omsattes i mars 2021 till en ränta på 1,20% och löper på fast ränta i fem år (omsattes i mars 2026).

I september 2018 togs ett nytt lån hos Nordea på 400.000,- för sopstationerna. Räntan på detta lån omsattes i sep 2024 till en ränta på 3,10% och löptid 1 år. Amortering för 2024 hamnar på 121.400,- kronor så den totala låneskulden ligger på 5.600.911,- kronor vid årets utgång.

Förutom fastighetens anskaffningsvärde skriver föreningen av befintliga anläggningstillgångar och tillkommande investeringar samt återanskaffningar med samma belopp årligen så kallad linjär avskrivning.

Eva Svedberg  
Kassör

## BUDGET 2025

| INTÄKTER               |                                        | 2025             | 2024             |
|------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
| 3110                   | Årsavgifter                            | 2 717 505        | 2 601 384        |
| 3110                   | Hyra lokal                             | 71 379           | 67 980           |
| 3150                   | Elström motorvärmare                   | 6 000            | 6 000            |
| 3990                   | Diverse övriga intäkter                | 3 500            | 4 500            |
| 8020                   | Inkomsträntor                          | 27 000           | 107 800          |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>  |                                        | <b>2 825 384</b> | <b>2 787 664</b> |
| KOSTNADER              |                                        |                  |                  |
| 5210                   | Arvoden                                | 95 839           | 93 043           |
| 5010                   | Löner (75% tjänst)                     | 344 000          | 315 200          |
| 5555                   | Moms på löner och soc.avg              | 71 447           | 66 655           |
|                        | återföring 10 år moms                  | -53 954          | -62 953          |
| 5610                   | Soc.avgifter - lagstadgade arb.giv.avg | 102 693          | 71 397           |
| 5610                   | Arb.försäkringar                       | 20 000           | 15 000           |
| 5590                   | Diverse omkostnader                    | 40 500           | 38 000           |
| 6010                   | Vatten                                 | 338 000          | 307 000          |
| 6020                   | Värme                                  | 630 000          | 621 000          |
| 6050                   | Elström                                | 110 700          | 195 000          |
| 601                    | Elström lokal                          | 0                | 0                |
| 6055                   | Renhållning, sopor                     | 28 000           | 27 000           |
| 6055                   | Renhållning, snö                       | 66 000           | 66 000           |
| 6600                   | Reparation underhåll                   | 300 000          | 300 000          |
| 6601                   | Energideklaration                      | 0                | 0                |
| 6602                   | Radonmätning                           | 0                | 0                |
| 7310                   | Försäkringar                           | 75 000           | 70 000           |
| 7400                   | Spec.förvaltningskostnader - postfack  | 0                | 0                |
| 7401                   | Spec.förvaltningskostnader - låssystem | 10 500           | 10 100           |
| 7660                   | Bankprovisioner                        | 3 500            | 3 500            |
| 7690                   | Kabel-TV                               | 40 000           | 37 896           |
| 7691                   | Bredband                               | 94 700           | 89 832           |
| 8910                   | Årets skatt - fastighetsskatt          | 102 778          | 92 592           |
|                        | " - inkomstskatt                       | 0                | 0                |
| 8911                   | Kvarstående skatter                    | 0                | 0                |
| 7910                   | Avsättning värdeminskning              | 141 000          | 141 000          |
| 7912                   | Avsättning värdem. Dränering + låss    | 30 871           | 30 871           |
| 7912                   | Avskrivning värdem Garageportar        | 4 213            | 4 213            |
| 7912                   | Avskrivning stigarledningar            | 8 153            | 0                |
| 7913                   | Avsättning värdem. Sopst               | 9 892            | 9 892            |
| 7913                   | Avsättning källarnedgång 34            | 6 014            | 6 014            |
| 7912                   | Avsättning garagetak                   | 4 725            | 4 725            |
| 7911                   | Avsättning värdeminskning inventarier  | 13 377           | 6 014            |
| 8120                   | Utgiftsräntor                          | 72 500           | 80 250           |
| 8150                   | Dröjsmålsräntor                        | 0                | 0                |
| 8190                   | Avsättning till fond för yttre rep     | 114 936          | 148 423          |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b> |                                        | <b>2 825 384</b> | <b>2 787 664</b> |

## Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Granliden, Örnsköldsvik

Undertecknad har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Jag har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett tillräckliga och ändamålsenliga. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2024..

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet

fastställer resultat- och balansräkning samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örnsköldsvik 2025-03-05



Anna-Lena Vestman