



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Grepen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grepen med säte i Västervik org.nr. 733600-0299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grepen 2		1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	368
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 168
3	förråd	0
Totalt 128 objekt		5 536

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 51 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Andersson	Ordförande	2020-12-29	
Birger Andersson	Ledamot	2020-12-29	2024-06-13
Lena Birgitta Meijer	Ledamot	2023-06-25	
Pontus von Geijer	Ledamot	2024-06-13	
Tobias Pettersson	Ledamot	2024-06-13	
Filip Jönsson	Ledamot	2021-07-05	
Gustav André	Ledamot	2022-06-21	2024-06-13
Lars-Åke Svensson	Suppleant	2020-12-29	2024-06-13
Rafal Mouayed Behnam	Suppleant	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Birgitta Meijer, Filip Jönsson och Rafal Mouayed Behnam.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tim Bergenbrant med Annisa Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Baris Bagci (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-13.

Översyn av brandskydd är utförd under 2024.

Elförbrukningen minskade med 20 procent under 2024 genom tidigare åtgärder med LED lyse och lampor.

Fjärrvärme förbrukningen minskade med 13 procent till följd av gynnsamma väderförhållnaden under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte samt badrumsrenovering.
2005	Balkongrenovering.
2014	Byte värmeväxlare och ventiler.
2015	Takunderhåll.
2016	Fiberinstallation.
2017	Fönsterbyte.
2020	OVK besiktning.
2021	Nya säkerhetsdörrar samt låssystem.
2022	Större översyn av brandskydd i fastigheten.
2023	LED belysning installerade i trappuppgångar och i garagen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren :

Målning av trapphusen samt slipning av golv trapphus .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	139	109	157	147	157
Skuldsättning, kr/kvm	1 311	1 367	1 424	1 480	1 424
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 405	1 465	1 525	1 585	1 524
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	225	216	184	178	184
Årsavgifter, kr/kvm	696	655	606	591	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	665	624	587	567	587
Nettoomsättning, tkr	3 684	3 437	3 252	3 137	3 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	-94	386	-33	-497
Soliditet, %	37	34	34	31	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	302 700	0	0	302 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 583 334	0	274 312	1 857 646
S:a bundet eget kapital, kr	1 886 034	0	274 312	2 160 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 658 995	-93 629	-274 312	2 291 054
Årets resultat, kr	-93 629	93 629	336 104	336 104
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 565 366	0	61 792	2 627 158
S:a eget kapital, kr	4 451 400	0	336 104	4 787 504

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 337 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 688 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 565 366
Årets resultat, kr	336 104
Reservation till underhållsfond, kr	-337 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 627 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 627 158

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 683 753	3 436 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 966
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 683 753	3 455 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 237 806	-2 199 128
Underhåll enligt plan	Not 5	-62 688	-315 190
Övriga externa kostnader	Not 6	-276 757	-264 319
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-235 460	-226 312
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-373 467	-383 373
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 186 177	-3 388 321
RÖRELSERESULTAT		497 576	67 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 271	8 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 622	-168 049
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 120	-1 120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-161 471	-160 800
ÅRETS RESULTAT		336 104	-93 629



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 666 530	10 988 941
Inventarier och installationer	Not 11	61 042	112 098
Summa materiella anläggningstillgångar		10 727 572	11 101 039
Summa anläggningstillgångar		10 727 572	11 101 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 745 029	1 400 757
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 939	5 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	174 186	170 177
Summa kortfristiga fordringar		1 925 154	1 576 739
Kassa och bank			
Bank	Not 14	256 421	284 328
Summa kassa och bank		256 421	284 328
Summa omsättningstillgångar		2 181 574	1 861 067
SUMMA TILLGÅNGAR		12 909 146	12 962 106



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		302 700	302 700
Fond för yttre underhåll		1 857 646	1 583 334
Summa bundet eget kapital		2 160 346	1 886 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 291 054	2 658 995
Årets resultat		336 104	-93 629
Summa fritt eget kapital		2 627 158	2 565 366
Summa eget kapital		4 787 504	4 451 400
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 272 018	7 258 730
Summa långfristiga skulder		6 272 018	7 258 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		986 712	311 212
Medlemmarnas inre fond	Not 16	359 452	401 982
Leverantörsskulder		4 591	15 491
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 976	8 905
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 504	9 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	484 389	505 381
Summa kortfristiga skulder		1 849 624	1 251 976
Summa skulder		8 121 642	8 510 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 909 146	12 962 106



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	497 576	67 171
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	373 467	383 373
	871 043	450 544
Erhållen ränta	8 271	8 369
Erlagd ränta	-169 401	-168 827
Övriga poster	-1 120	-1 120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	708 792	288 966
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 143	-21 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-77 073	-62 152
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	627 576	205 267
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	19 809	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	19 809	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-311 212	-311 212
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-311 212	-311 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	336 173	-105 945
Likvida medel vid årets början	1 685 085	1 791 030
Likvida medel vid årets slut	2 021 258	1 685 085
	336 173	-105 945

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 354 552	3 129 300
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	0
Årsavgift TV/bredband	241 695	258 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	81 599	81 550
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Avsatt till inre fond	-51 684	-51 684
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 640	5 256
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 024	12 604
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 728	0
	3 683 753	3 436 526

I Årsavgift ingår värme och vatten .

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	18 966
	0	18 966

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 868	-56 840
El	-63 600	-110 206
Uppvärmning	-911 082	-867 066
Vatten	-269 766	-221 065
Renhållning	-131 784	-175 472
Bevakningskostnader	-2 966	-2 711
TV, bredband, iptelefoni	-250 920	-232 963
Serviceavtal	-10 046	-3 199
Förvaltningskostnader	-328 133	-280 226
Försäkringar	-112 462	-119 422
Fastighetsskatt	-115 800	-115 800
Övriga driftskostnader	-1 379	-14 158
	-2 237 806	-2 199 128

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-44 608	-276 715
Underhåll mark och utemiljö	-18 080	0
Underhåll övrigt	0	-38 475
	-62 688	-315 190

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-20 085	-15 865
Övriga förvaltningskostnader	-205 783	-215 269
Kostnader andrahandsupplåtelse	-866	0
Kostnader överlåtelse och panter	-23 945	-13 024
Föreningsverksamhet	-600	-1 575
Kontorsutrustning och -material	-1 537	-902
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 236	-7 141
Konsulter	-16 328	-4 013
Förbrukningsinventarier	0	-2 001
Stämma och styrelse	-2 377	-4 529
	-276 757	-264 319

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-56 195	-55 200
Löner för anställda	-119 180	-115 994
Övriga arvoden	-1 500	-4 200
Revisionsarvode	-2 700	-2 700
Sociala avgifter	-55 885	-48 218
	-235 460	-226 312

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-322 411	-322 411
Byggnadsinventarier	-19 809	-29 715
Installationer och inventarier	-31 247	-31 247
	-373 467	-383 373

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgifter banklån	-1 120	-1 120
	-1 120	-1 120

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 881 771	16 881 771
Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 781 771	18 781 771

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 340 638	-7 043 227
Årets avskrivningar byggnader	-297 411	-297 411
Ingående avskrivningar markanläggningar	-452 192	-427 192
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 115 241	-7 792 830

Utgående redovisat värde

10 666 530

10 988 941

Redovisade värden byggnader	9 223 913	9 511 418
Redovisade värden mark	1 400 000	1 400 000
Redovisade värden markanläggningar	22 808	47 808

Fastighetsbeteckning: Grepen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	29 000 000	9 600 000	38 600 000	38 600 000
		29 000 000	9 600 000	38 600 000	38 600 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	8 437 000	8 437 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	8 437 000	8 437 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	717 720	717 720
Årets investeringar	-19 809	-29 715
Årets försäljning, utträngning	19 809	29 715
Utgående anskaffningsvärden	717 720	717 720

Ingående avskrivningar	-605 622	-544 660
Årets avskrivningar	-31 247	-31 247
Årets försäljning, utträngning	-19 809	-29 715
Utgående avskrivningar	-656 678	-605 622

Utgående redovisat värde

61 042

112 098

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

5 939

5 805

5 939**5 805****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

127 889

125 931

Förutbetald kabel-TV och bredband

41 820

41 820

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 477

2 966

174 186**170 717****Not 14 BANK**

Tjustbanken Västervik

256 421

284 328

256 421**284 328****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,51%	2026-05-25	747 730	71 212
Swedbank Hypotek AB		2,37%	2027-04-23	3 400 000	80 000
Tjustbygdens Sparbank		1,16%	2025-04-01	621 500	46 000
Tjustbygdens Sparbank		4,03%	2028-04-01	1 037 000	24 000
Tjustbygdens Sparbank		1,17%	2026-04-01	1 312 500	50 000
Tjustbygdens Sparbank		1,28%	2025-04-01	140 000	40 000
				7 258 730	311 212

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 272 018

Nästa års amortering av långfristig skuld

225 212

Lån som ska konverteras inom ett år

761 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

986 712

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 244 848

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 702 670

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

401 982

447 645

Avsättning

51 684

51 684

Uttag

-94 215

-97 347

359 452**401 982****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

8 976

8 905

8 976**8 905**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 688	4 398
Arbetsgivaravgifter	2 816	4 607
	5 504	9 005
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 786	160 767
Upplupna räntekostnader	13 418	14 197
Upplupen revision	18 300	15 965
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 885	314 452
	484 389	505 381

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Filip Jönsson

Göran Andersson

Lena Birgitta Meijer

Pontus von Geijer

Tobias Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tim Bergenbrant
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grepen i Västervik, org.nr. 733600-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grepen i Västervik för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grepen i Västervik för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tim Bergenbrant
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Grepen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:07:39



TOBIAS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:31:09



FILIP JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:05:15



PONTUS VON GEIJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:10:24



LENA BIRGITTA MEIJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:33:39



TIM BERGENBRANT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:49:35



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:21:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Grepen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIM BERGENBRANT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:51:50



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:21:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.