

Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning

för

Brf Granhäcken

763500-0859

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för Brf Granhäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-31. Föreningen har sitt säte i Surte.

Styrelsen och övriga funktionärer

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas via Ale Fastighetsförvaltning AB.

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Svensson
Kent Olaiisson
Anette Bengtsson
Dan Peterson
Einari Orpana

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2026
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Gunilla Carlson
Daniel Premberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Ordinarie revisor

Isak Olofsson

WeAudit

Vald t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Mikael Moiner
Monica Mazzitelli

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ale Surte 1:173, 1:174, 1:177, 1:207, 1:215, 1:235 och 1:241 i Ale kommun, total tomtmark är 38.278 kvm. På tomterna har år 1901-1965 uppförts bostadshus med 232 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 12.610 kvm. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 133.200.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhåll

Under året har Kode VVS AB fortsatt med renovering av varm- och kallvattenrör samt värmerör i källarvåningarna. I samband med detta har det även asbestsanerats och tillförts ny isolering till husens rör. Ljungbloms Elektriska AB har utfört elarbeten i tvättstugor och källare på Granhäcksvägen. Föreningen har anlitat Lyons trädvård för nedtagning av träd. För att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat om en höjning med 7 % from 2025-01-01.

Förvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt underhållsplan med 700.000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From 2024-01-01 har föreningen höjt avgifterna med 10 %.

Föreningen har tagit ett nytt lån om 3 000 tkr i samband med renoveringar av bostadshusen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-19 på Surte Kraftstation.

Medlemsinformation

Föreningen hade 275 st medlemmar vid räkenskapsårets början och vid utgången av 2024 hade föreningen 269 st medlemmar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Soliditet (%)	-0,4	-1,4	-2,7	-0,8
Nettoomsättning	12 173	11 523	9 957	9 572
Resultat efter finansiella poster	430	566	-859	492
Årsavgifter kr per kvm	819	745	648	617
Lån kr per kvm	3 535	3 401	3 503	3 527
Skuldränta (%)	2,3	2,0	1,3	1,2
Sparande kr per kvm	215	155	69	165
Räntekänslighet (%)	4	5	5	6
Energikostnad kr per kvm	171	185	207	134

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavg samt insats	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	792 463	4 471 606	-6 469 215	566 596	-638 550
Fondavsättning		700 000	-700 000		0
Disposition av föregående års resultat:			566 596	-566 596	0
Årets resultat				430 254	430 254
Belopp vid årets utgång	792 463	5 171 606	-6 602 619	430 254	-208 296

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 602 619
årets vinst	430 254
	-6 172 365

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 172 365
	-6 172 365

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 173 504	11 522 733
		12 173 504	11 522 733
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 709 155	-5 746 009
Övriga externa kostnader	4	-2 898 314	-2 457 983
Kostnader för personal och styrelse	5	-188 883	-185 442
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 664 249	-1 677 991
Övriga rörelsekostnader		-257 143	0
		-10 717 744	-10 067 425
Rörelseresultat		1 455 760	1 455 308
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 544	16 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 086 049	-904 725
		-1 025 505	-888 712
Resultat efter finansiella poster		430 255	566 596
Resultat före skatt		430 255	566 596
Årets resultat		430 254	566 596

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	44 369 812	41 879 767
		44 369 812	41 879 767

Summa anläggningstillgångar

44 369 812

41 879 767

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 361	15 666
Övriga fordringar		251	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	89 520	89 080
		153 132	104 992

Kassa och bank

2 718 946

2 421 319

Summa omsättningstillgångar

2 872 078

2 526 311

SUMMA TILLGÅNGAR

47 241 890

44 406 078

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insats		7 936	7 936
Upplåtelseavgifter		784 527	784 527
Underhållsfond		5 171 606	4 471 606
		5 964 069	5 264 069

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-6 602 619	-6 469 215
Årets resultat		430 254	566 596
		-6 172 365	-5 902 619

Summa eget kapital		-208 296	-638 550
---------------------------	--	-----------------	-----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	19 959 124	24 033 307
-----------------------------	------	------------	------------

Summa långfristiga skulder		19 959 124	24 033 307
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		851 575	682 485
Aktuella skatteskulder		31 133	30 230
Kortfristig del av långfristiga skulder		24 620 867	18 857 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 987 487	1 441 422

Summa kortfristiga skulder		27 491 062	21 011 321
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 241 890	44 406 078
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	430 254	566 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 921 392	1 677 991

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 351 646 2 244 587

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-47 695	-11 614
Förändring av kortfristiga fordringar	-445	-11 066
Förändring av leverantörsskulder	169 090	113 662
Förändring av kortfristiga skulder	546 968	467 356

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 019 564 2 802 925

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån till kreditinstitut	1 689 500	-1 279 522
---------------------------------------	-----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 689 500 -1 279 522

Årets kassaflöde

4 709 064 1 523 403

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 421 319	897 916
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

7 130 383 2 421 319

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare upprättades årsredovisningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Då bolaget inte klassificeras som en större förening nyttjas lättnadsreglerna om att inte räkna om jämförelsetalen. Motivet till bytet är möjligheten att kunna nyttja reglerna kring komponentuppdelning för byggnader.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell.

<u>Komponent</u>	<u>Livslängd, år</u>
Stommar/grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Dörrar	50 år
Tak	40 år
Snörasskydd	40 år
Restpost	50 år
Markanläggningar som p-plats, lekplats/utemiljö	20 år
Laddstolpar	10 år

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost.

Värdehandlingarna har värderats till verkliga värden per balansdagen.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 331 585	9 392 349
Tillägg för TV-utbud	939 120	939 120
Hyror garage och parkeringsplatser	888 973	893 477
Övriga intäkter	13 826	10 655
Elstöd		287 132
	12 173 504	11 522 733

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vattenavgifter	786 762	869 642
Renhållning	406 515	488 766
Fastighetsavgifter	368 030	361 429
Försäkringar	266 051	243 698
Vägaravgifter	207 100	207 100
Fiber-LAN tv/bredband	940 452	939 422
El	1 372 304	1 464 750
Förbrukningsinventarier	11 022	33 602
Reparation och underhåll	920 060	732 570
Utemiljö, (plantering, växter, parkbänk mm)	73 875	693
Rep och underhåll enl plan	356 984	404 338
	5 709 155	5 746 010

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Självrisker vid skada	95 315	22 843
Revisionsarvode	70 332	44 500
Övr föreningskostnader	97 514	149 126
Konsultarvoden	435 524	128 530
Förvaltningskostnad	2 177 246	2 094 246
Bankkostnader	11 713	8 068
Bostadsrätterna	10 670	10 670
	2 898 314	2 457 983

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	152 400	148 605
Skattefri milersättning	0	375
Valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	34 485	34 464
	188 883	185 442

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	188 883	185 442
--	----------------	----------------

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 871 120	58 871 120
Inköp	4 411 437	
Försäljningar/utrangeringar	-357 425	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 925 132	58 871 120
Ingående avskrivningar	-16 991 353	-15 313 362
Försäljningar/utrangeringar	357 425	
Årets avskrivningar	-1 921 392	-1 677 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 555 320	-16 991 353
Utgående redovisat värde	44 369 812	41 879 767

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Telia kollektivavtal	78 850	78 410
Bostadsrätterna	10 670	10 670
	89 520	89 080

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,59	2026-09-30	1 403 989	
Stadshypotek	1,10	2025-12-01		2 365 000
Stadshypotek	2,59	2026-09-30	1 900 032	
Stadshypotek	4,04	2028-03-30	1 117 847	1 137 843
Stadshypotek	2,68	2026-10-30	1 360 000	
Stadshypotek	4,39	2026-09-01	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	4,29	2028-10-30	2 144 053	2 224 053
Stadshypotek	2,59	2026-09-30	736 000	
Stadshypotek	4,39	2026-09-01	700 000	700 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30		780 000
Stadshypotek	3,59	2028-06-01	352 600	
Stadshypotek	1,20	2025-06-01		2 640 200
Stadshypotek	0,98	2025-12-30		3 750 000
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	2 133 314	2 214 522
Stadshypotek	1,17	2026-04-30	2 137 500	2 212 500
Stadshypotek	1,20	2026-03-30	2 076 943	2 146 943
Stadshypotek	3,48	2027-07-30	2 231 250	2 406 250
Nästa års amortering			-634 404	-844 004
			19 959 124	24 033 307

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Amorteringar inom ett år			634 404	844 004
Stadshypotek	3,19	2025-04-01	2 492 816	369 800
Stadshypotek	1,20	2025-06-01	2 517 400	2 998 380
Stadshypotek	3,84	2025-02-04	1 360 000	1 580 516
Stadshypotek	3,39	2025-03-03	760 000	744 000
Stadshypotek	3,39	2025-03-03	850 000	2 519 056
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	660 000	1 440 000
Stadshypotek	2,84	2025-09-30	1 463 704	850 000
Stadshypotek	2,84	2025-09-30	1 596 011	768 000
Stadshypotek	3,39	2025-03-03	804 200	2 000 000
Stadshypotek	3,59	2025-02-24	1 000 000	1 479 616
Stadshypotek	3,39	2025-03-03	2 966 816	823 780
Stadshypotek	1,10	2025-12-01	2 265 000	1 440 000
Stadshypotek	0,98	2025-12-30	3 750 000	1 000 000
Stadshypotek	3,84	2025-02-04	1 500 516	
			24 620 867	18 857 152

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut om ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånen omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte skall vara några problem att omförhandla lånen hos banken.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifter januari	1 005 230	928 645
Räntekostnader	144 645	144 037
We Audit	38 000	17 750
Ale El	162 006	203 168
PEAB	11 555	29 420
Dekra	0	54 705
Kode VVS	601 491	16 767
Västsvenska Spol & Slam AB	0	3 954
Ale Fastighetsförvaltning AB	54 307	16 818
Enwell service värmeanläggning	0	26 158
Konsultkostnader	72 756	0
Ale kommun vattenavl 2024	-102 503	0
	1 987 487	1 441 422

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 742 100	46 622 600
	46 742 100	46 622 600

Surte, per datum i enlighet med elektronisk signatur

Anders Svensson
Styrelseordförande

Dan Peterson
Ledamot

Kent Olaisson
Ledamot

Anette Bengtsson
Ledamot

Einari Orpana
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion d4f74ae2-7e1a-4124-9381-90f97c114f29

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Granhäcken 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-24**.

Svensson, John Anders

ordforande_brfganhacken@outlook.com



BankID returnerade
personnamnet "John Anders
Svensson"

Signerat: 2025-05-24

Bengtsson, Eva Anette

anette.bengtson@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ANETTE
BENGTTSSON"

Signerat: 2025-05-23

Peterson, Dan Ove

petersondan54@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "DAN PETERSON"

Signerat: 2025-05-24

Orpana, Janne Einari Olavi

einari@padek.se



BankID returnerade
personnamnet "Janne Einari Olavi
Orpana"

Signerat: 2025-05-23

Olaisson, Kent Gunnar

kent.olaisson@telia.com



BankID returnerade
personnamnet "Kent Gunnar
Olaisson"

Signerat: 2025-05-23

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifikation av digital signering

För transaktion 39a3c7f8-cf60-490e-9b8f-e571492ddeb0

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Granhäcken 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-24 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-24**.

Isak Olofsson

isak.olofsson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Isak Emmanuel
Partanen Olofsson"

Signerat: 2025-05-24

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.