

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Grane nr 2
Org nr: 717600-0623





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grane nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-12-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

I resultatet -777 ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 57:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter samt 1 bostadsrättslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1958.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa via Bolander & Co.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	13
4 rum och kök	18
5 rum och kök	8
6 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	14

Total tomtarea 2 648 m²

Total bostadsarea 4 853 m²

Lokaler bostadsrätt 193 m²

Lokaler hyresrätt 410 m²

Total lokalarea	603 m ²
Årets taxeringsvärde	112 811 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 811 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 264 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 662 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Rökgasfläktar	2017
Tvättmaskin	2017
Montering glas källarlokal	2018
Ny luftavfuktare	2018
Installation ny undercentral	2018
OVK	2018
VA/Sanitet	2018
Renovering undercentral och duschrum	2020
Behandling Entrépartier	2021
OVK åtgärder	2022
Huskropp utvändig (fasadskador)	2022
Markprojekt	2022
Upprustning av gården	2023
Förankrade jobb gårdsprojekt (ny dränering)	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	45 000
Dörrautomatik	47 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Bengtsson	Ordförande	2025
Hanna Pontén Brattgård	Sekreterare 1	2026
Håkan Andersson	Ledamot	2025
Henrik Stiernborg	Ledamot	2025
Krisztina Wanek	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikaela McClafferty	Suppleant	2025
Niclas Bockgård	Suppleant	2025
Per Lindqvist	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Kristian Segerstedt	Ordinarie revisor	2025
Anders Lindberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Kreuger	2025
Margaretha Jansson Forsberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Sundström	2025
Mikael Jansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har styrelsen sammanträtt 11 gånger och utöver det rutinmässiga styrelsearbetet med ekonomi, budget, underhållsplan, överlåtelse, andrahandsuthyrningar etc. främst genomfört/låtit genomföra följande:

- Antagit offert från ny utförare av lokalvård (Riksbyggen).
- Spolat stammar och brunnar.
- Genomfört OVK.
- Påbörjat en mindre stadgerevision för att möta nya lagkrav.
- Flyttat barnvagnsförråd och gjort ett pingisrum.
- Arrangerat 100-årskalas, boksigneringsträff och adventsfika.

Styrelsen vill tacka föreningen för förtroendet och ser fram emot 2025!



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Senaste avgiftshöjningen gjordes 2024-07-01 med 15%. Styrelsen ser löpande över föreningens långsiktiga finansiella ställning där eventuella avgiftshöjningar utvärderas.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 884	2 633	2 530	2 503	2 472
Resultat efter finansiella poster	-777	-295	-2 203	158	66
Soliditet %	-42	-28	-22	7	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	88	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	546	498	473	473	467
Energikostnad kr/kvm	226	171	169	152	139
Sparande kr/kvm	-58	41	27	109	114
Skuldsättning kr/kvm	1 520	1 465	1 410	1 181	1 238
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 643	1 584	1 524	1 277	1 338
Räntekänslighet %	3,0	3,2	3,2	2,7	2,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgiften se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushålls el ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar på en förlust på -777 tkr föreningen arbetar med en 10-årsbudget och en uppdaterad underhållsplan (2023) och avgiftshöjningar för att täcka framtida investeringar och underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	621 000	498 628	-2 739 330	-294 758
Disposition enl. årsstämmobeslut			-294 758	294 758
Reservering underhållsfond		662 000	-662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 000	92 000	
Årets resultat				-776 965
Vid årets slut	621 000	1 068 628	-3 604 088	-776 965

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 034 088
Årets resultat	-776 965
Årets fondreservering enligt stadgarna	-662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 000
Summa	-4 381 053

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 381 053**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 884 183	2 632 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 180	216 405
Summa rörelseintäkter		2 889 363	2 849 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 775 215	-2 197 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 265	-299 354
Personalkostnader	Not 6	-68 695	-68 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-367 856	-352 391
Summa rörelsekostnader		-3 419 031	-2 917 145
Rörelseresultat		-529 668	-67 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	130	1 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-247 426	-228 125
Summa finansiella poster		-247 296	-226 997
Resultat efter finansiella poster		-776 965	-294 758
Årets resultat		-776 965	-294 758



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 215 367	5 548 389
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	381 986	56 336
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	237 500
Summa materiella anläggningstillgångar		5 597 353	5 842 225
Summa anläggningstillgångar		5 597 353	5 842 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	30	43
Övriga fordringar	Not 14	324	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	227 170	176 982
Summa kortfristiga fordringar		227 524	177 227
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	478 442	721 825
Summa kassa och bank		478 442	721 825
Summa omsättningstillgångar		705 966	899 052
Summa tillgångar		6 303 319	6 741 277



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		621 000	621 000
Fond för yttre underhåll		1 068 628	498 628
Summa bundet eget kapital		1 689 628	1 119 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 604 088	-2 739 330
Årets resultat		-776 965	-294 758
Summa fritt eget kapital		-4 381 053	-3 034 088
Summa eget kapital		-2 691 425	-1 914 460
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 792 500	6 792 500
Summa långfristiga skulder		6 792 500	6 792 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 500 000	1 200 000
Leverantörsskulder	Not 18	226 832	191 201
Skatteskulder	Not 19	11 707	4 004
Övriga skulder	Not 20	1 224	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	462 480	468 032
Summa kortfristiga skulder		2 202 244	1 863 237
Summa eget kapital och skulder		6 303 319	6 741 277



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-529 668	-67 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	367 856	352 391
	-161 813	284 630
Erhållen ränta	130	1 128
Erlagd ränta	-249 913	-222 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-411 596	63 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-50 296	24 596
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	41 494	-519 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-420 399	-431 209
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-87 705
Investeringar i inventarier	-360 484	0
Investeringar i pågående byggnation	237 500	-237 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 984	-325 205
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Upptagna lån	500 000	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-243 383	-456 414
Likvida medel vid årets början	721 825	1 178 239
Likvida medel vid årets slut	478 442	721 825



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Klar
Markinventarier	Linjär	Klar
Ombyggnation	Linjär	21
Byggnadsinventarier	Linjär	38
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 404 686	2 236 924
Årsavgifter, lokaler	219 534	204 216
Hyror, lokaler	32 113	27 804
Hyror, garage	98 836	91 303
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 943	-3 442
Elavgifter**	60 123	0
Kabel-tv-avgifter**	69 300	69 300
Övriga ersättningar	4 537	6 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Summa nettoomsättning	2 884 183	2 632 979

*i begreppet årsavgifter ingår värme och vatten.

**obligatoriskavgift som ej ingår i årsavgiften

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 180	91 995
Försäkringsersättningar	0	124 410
Summa övriga rörelseintäkter	5 180	216 405

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-92 000	-163 372
Reparationer	-264 181	-302 798
Självrisk	0	-24 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 130	-113 916
Försäkringspremier	-98 522	-89 568
Kabel- och digital-TV	-149 407	-142 893
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 999	-5 525
Serviceavtal	-84 349	-61 509
Obligatoriska besiktningar*	-20 875	-9 450
Snö- och halkbekämpning	-22 088	-1 869
Förbrukningsinventarier	-20 597	-13 051
Maskinkostnader (reparation/ service gymtrustning)	-22 959	0
Vatten	-209 606	-171 689
Fastighetsel	-239 642	-85 507
Uppvärmning	-785 032	-673 402
Sophantering och återvinning	-157 659	-154 556
Förvaltningsarvode drift (fastighetsskötsel, utemiljö och städ)	-484 169	-184 100
Summa driftskostnader	-2 775 215	-2 197 304

*Hiss- och OVK-besiktning



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 663	-187 707
Resekostnader	0	-299
IT-kostnader	-3 225	-5 701
Arvode, yrkesrevisorer	-21 112	-16 313
Övriga förvaltningskostnader	-18 371	-60 634
Kreditupplysningar	-1 040	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 865	-4 988
Representation	-2 845	-6 682
Kontorsmateriel	-3 189	-114
Telefon och porto	-9 863	-9 236
Bankkostnader	-3 033	-2 521
Övriga externa kostnader	-60	-5 160
Summa övriga externa kostnader	-207 265	-299 354

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-14 695	-14 096
Summa personalkostnader	-68 695	-68 096

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-291 512	-292 069
Avskrivningar tillkommande utgifter	-41 510	-41 510
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 812	-18 812
Avskrivning Installationer	-16 022	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-367 856	-352 391

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	636
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	0
Övriga ränteintäkter	122	492
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	130	1 128

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 120	-228 125
Övriga räntekostnader	-306	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-247 426	-228 125

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 235 905	3 148 200
Byggnadsinventarier	10 968 110	10 968 110
Mark	812 000	812 000
Ombyggnation	868 254	868 254
Markinventarier	23 125	23 125
	15 907 394	15 819 689
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	87 705
	0	87 705
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 907 394	15 907 394

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 149 954	-3 148 200
Byggnadsinventarier	-6 648 536	-6 360 533
Ombyggnation	-537 390	-495 880
Markinventarier	-23 124	-20 812
	-10 359 004	-10 025 426
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-291 511	-288 003
Årets avskrivning ombyggnation	-41 510	-41 510
Årets avskrivning markinventarier	0	-2 313
	-333 021	-331 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 692 025	-10 359 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 215 367	5 548 389

Varav

Byggnader	0	0
Mark	812 000	812 000
Byggnadsinventarier	4 114 013	4 405 525
Ombyggnation	289 354	330 864
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	2 811 000	2 811 000

Totalt taxeringsvärde

	112 811 000	112 811 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 069 000</i>	<i>54 069 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 742 000</i>	<i>58 742 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	188 116	188 116
	188 116	188 116
Årets anskaffningar		
IMD system	360 484	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	548 600	188 116

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-131 780	-112 969
	-131 780	-112 969

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-18 812	-18 812
IMD system	-16 022	0
	-34 834	-18 812

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier, verktyg och installationer	-166 614	-131 780
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-166 614	-131 780
Restvärde enligt plan vid årets slut	381 986	56 336

Varav

Inventarier och verktyg	37 524	56 336
IMD system	344 462	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut	0	237 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	43
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	43

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	324	202
Summa övriga fordringar	324	202

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 394	98 522
Förutbetalda driftkostnader	7 817	1 611
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 445	32 022
Förutbetald renhållning	4 223	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	221
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 291	37 007
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 000	7 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 170	176 982

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	478 442	721 825
Summa kassa och bank	478 442	721 825

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 292 500	7 992 500
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 792 500	6 792 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,94%	2025-02-04	700 000,00	0,00	200 000,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2025-01-22	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2025-03-10	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-04-30	5 292 500,00	0,00	0,00	5 292 500,00
Summa			7 992 500,00	500 000,00	200 000,00	8 292 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 500 000 kr, 500 000 kr och 500 000 kr som kortfristigskuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 7 792 500 kr

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	226 832	191 201
Summa leverantörsskulder	226 832	191 201

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	116 130	113 916
Debiterad preliminärskatt	-104 423	-109 912
Summa skatteskulder	11 707	4 004

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 224	0
Summa övriga skulder	1 224	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 191	15 583
Upplupna räntekostnader	35 157	37 644
Upplupna driftskostnader	0	37 371
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 610	0
Upplupna elkostnader	34 055	12 484
Upplupna vattenavgifter	21 675	0
Upplupna värmekostnader	107 220	104 465
Upplupna kostnader för renhållning	8 911	0
Upplupna revisionsarvoden	18 175	15 238
Upplupna styrelsearvoden	54 000	54 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 337	0
Beräknat förvaltningsarvode	5 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 149	191 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 480	468 032

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 286 000	10 286 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Johan Bengtsson

Hanna Pontén Brattgård

Henrik Stiernborg

Håkan Andersson

Krisztina Wanek

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer.

Kristian Segerstedt
Revisor
Borev Revision AB

Anders Lindberg
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Grane nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grane nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557540530937

Dokument

202509 Årsredovisning (40)
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-03-03 09:40:55 CET (+0100) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2025-03-14 15:31:57 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Johan Bengtsson (JB)
Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BENGTTSSON"
Signerade 2025-03-10 07:11:38 CET (+0100)

Hanna Brattgård (HB)
Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Elisabeth Pontén Brattgård"
Signerade 2025-03-10 10:42:30 CET (+0100)

Henrik Stiernborg (HS)
Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Henrik Stiernborg"
Signerade 2025-03-10 16:17:37 CET (+0100)

Håkan Andersson (HA)
Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN ANDERSSON"
Signerade 2025-03-10 20:30:58 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540530937

Krisztina Wanek (KW)

Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Krisztina Wanek"

Signerade 2025-03-10 22:10:20 CET (+0100)

Anders Lindberg (AL)

Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDBERG"

Signerade 2025-03-11 12:16:56 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)

Grane 2



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"

Signerade 2025-03-14 15:31:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grane nr 2, org.nr 717600-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grane nr 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grane nr 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Lindberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 16:09

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 14.03.2025 15:32

DOCUMENT ID:

BypzAnbnye

ENVELOPE ID:

ByhfAnZn1l-BypzAnbnye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Grane nr 2.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JON ANDERS LINDBERG anders_lindberg_uppsala@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 15:47 14.03.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/23) IP: 83.188.56.174
2. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	14.03.2025 16:09 14.03.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09) IP: 94.234.82.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed