



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Jordgränd

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgränd med säte i Sollentuna org.nr. 769601-0003 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 1995. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-02-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Våtmarken 2	1996-01-01	1996

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-14.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 170
18	p-platser	0

Totalt 63 objekt5 170

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 4 rok, 9 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Våtmarken GA:2	G:A	717903-2326	45 / 85	Väggkropp, Vägbeläggning, Trottoar, Gatubelysning, Gatubrunnar

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mattias Engberg	Ordförande
Mattias Holm	Ledamot
Andreas Eriksson	Ledamot
Emil Uleander	Ledamot
Gustav Axel Lindvall	Ledamot
Susanne Marie B Flodin	Suppleant
Sara Edberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Holm, Mattias Engberg, Andreas Eriksson och Gustav Axel Lindvall.

Revisorer har varit: Torbjörn Larsson hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Anna Hedlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Den uppdaterades senast under samma år.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

Höjning av årsavgift med 10 % från 1 januari 2024

Införande av IMD från 1 september 2024

Uppsägning av SEOM stadsnät, införande av Bahnhof Q1 2025

Omläggning av lån

Åtgärder enligt föreningens naturvårdsplan

Kollektivt bostadsrättstillägg införs 2025-01-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Rengöring takpannor, byte av trasiga takpannor
2022	Fällning av träd ur säkerhetssynpunkt
2021	Åtgärdande av trasiga plank
2021	Rengöring ventilationskanaler och don - Frånluftskanaler samt OVK
2021	Ny gemensam kompost - Byte av hela konstruktionen
2020	Sanering/utbyte gemensamma sopkärl
2020	Fällning av träd ur säkerhetssynpunkt
2020	Nytt kodlås gemensamt förråd
2020	Rengöring ventilationskanaler - Kökskanaler
2020	Åtgärdande av trasiga plank och skador trä på förråd
2020	Service av värmepannor enligt serviceplan
2019	Service av värmepannor enligt serviceplan
2019	Utbyte av gatlyktor
2019	Byte av motorvärmare till kombinerad laddare för elbil/motorvärmare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Förråd & plank, målning
2025	Radonmätning
2025	Lekplats, upprustning
2026	Ventilation, mätning och injustering av flöden (OVK)
2026	Ventilation, rengöring kanaler och don
2026	Fasad, betong, omfärgning
2026	Fasad, dillusionsfog (mjukfog), byte
2026	Stuprör, byte
2026	Golvvärmetermostater, byte
2029	Entrédörrar, målning utsida

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-100	334	82	78	189
Skuldsättning, kr/kvm	3 313	3 527	3 561	3 609	3 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 313	3 527	3 561	3 609	3 703
Räntekänslighet, %	5	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	240	262	294	164	89
Årsavgifter, kr/kvm	655	871	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	106	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	620	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 479	4 320	3 501	3 029	3 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 100	648	-567	-177	77
Soliditet, %	55	56	55	56	56

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att vissa kostnader som hörde till 2023 tyvärr inte bokfördes i rätt år. Den tidigare ekonomiska förvaltaren missade tyvärr att periodisera utgifter för bland annat snöröjning, el, vatten och sophämtning, vilket gjort att dessa kostnader istället belastar 2024.

Under det första kvartalet 2024 har föreningen också återbetalat totalt 516 000 kronor till medlemmar som tidigare betalat in för mycket för el under 2023. En del av dessa medel består av det elstöd föreningen tog emot. Även dessa utbetalningar borde ha redovisats i 2023, men togs upp först i 2024.

Utöver detta har föreningen i början av 2025 återbetalat ytterligare 818 000 kronor till medlemmar för för höga elinbetalningar under oktober 2023-december 2024. Denna återbetalning med ett nettobelopp om 654 496 kronor har dock hanterats korrekt och periodiserats till 2024.

Under september 2024 har föreningen infört individuell mätning och debitering (IMD), vilket innebär att den här typen av avvikelser inte förväntas uppstå i framtiden.

Årets negativa resultat beror även på stora avskrivningar, som dock inte påverkar föreningens likviditet, samt på ökade räntekostnader för föreningens lån.

Styrelsen kommer att se över budgeten med hänsyn till dessa förändringar och de aktuella räntenivåerna, för att säkerställa ett resultat som möjliggör de årliga avsättningar som krävs enligt föreningens underhållsplan.

Styrelsen gör bedömningen att årets underskott inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomi eller förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	16 270 000	0	0	16 270 000
Underhållsfond, kr	965 294	0	186 535	1 151 829
S:a bundet eget kapital, kr	17 235 294	0	186 535	17 421 829
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 278 064	648 129	-186 535	6 739 658
Årets resultat, kr	648 129	-648 129	-1 099 754	-1 099 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 926 193	0	-1 286 289	5 639 904
S:a eget kapital, kr	24 161 487	0	-1 099 754	23 061 733

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 322 650 kr samt ianspråktagande skett med 136 115 kr. Årets förändring inkluderade även ianspråktagande av underhållsfonden för 2023.

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	7 005 784
Årets resultat, kr	-1 099 754
Reservation till underhållsfond, kr	-322 650
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 524
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 639 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 639 904
------------------------------------	------------------

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	3 479 156	4 321 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-271 432	309 832
Summa Rörelseintäkter		3 207 725	4 631 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 890 895	-2 728 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 803	-116 805
Personalkostnader	Not 6	-110 218	-117 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-528 038	-528 024
Summa Rörelsekostnader		-3 604 954	-3 490 550
Rörelseresultat		-397 229	1 140 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 181	22 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-729 705	-514 809
Summa Finansiella poster		-702 525	-492 452
Resultat efter finansiella poster		-1 099 754	648 129
Resultat före skatt		-1 099 754	648 129
Årets resultat		-1 099 754	648 129

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	39 411 449	39 939 487
Summa Materiella anläggningstillgångar		39 411 449	39 939 487
Summa Anläggningstillgångar		39 411 449	39 939 487

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 723	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 452 124	872 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	194 414	0
Summa Kortfristiga fordringar		1 653 261	873 007

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 063 936
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 063 936

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	838 088	1 284 242
Summa Kassa och bank		838 088	1 284 242

Summa Omsättningstillgångar		2 491 349	3 221 185
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		41 902 798	43 160 672
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 270 000	16 270 000
Fond för yttre underhåll	1 151 829	965 294
Summa Bundet eget kapital	17 421 829	17 235 294
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 739 658	6 278 064
Årets resultat	-1 099 754	648 129
Summa Fritt eget kapital	5 639 904	6 926 193
Summa Eget kapital	23 061 733	24 161 487
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1417 127 500	17 297 500
Leverantörsskulder	7 950	116 433
Skatteskulder	479 148	817 245
Övriga kortfristiga skulder	Not 152 813	276 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 223 654	491 144
Summa Kortfristiga skulder	18 841 065	18 999 185
Summa Skulder	18 841 065	18 999 185
Summa Eget kapital och skulder	41 902 798	43 160 672

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-397 229	1 140 581
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	528 038	528 024
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	528 038	528 024
Erhållen ränta	27 181	22 357
Erlagd ränta	-713 067	-503 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-555 078	1 187 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99 121	6 340
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 758	252 213
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-103 879	258 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-658 957	1 446 427
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-170 000	-170 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	-170 000
Årets kassaflöde	-828 957	1 276 427
Likvida medel vid årets början	2 662 017	1 385 591
Likvida medel vid årets slut	1 833 060	2 662 017

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 2 139 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 965 840	2 629 952
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	420 525	1 642 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 400	32 250
	Hyror förbrukningsbaserad	48 190	12 366
	Övriga primära intäkter	13 401	4 463
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 480 356	4 321 299
	Hyresbortfall	-1 200	0
	<i>Summa</i>	-1 200	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 479 156	4 321 299
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	-271 432	309 832
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-271 432	309 832

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-76 249	-97 015
	Snö och halk-bekämpning	-156 400	-86 795
	Reparationer	-467 633	-171 009
	Planerat underhåll	-56 524	-79 591
	Försäkringsskador	-45 625	-2 294
	El	-1 032 380	-1 205 215
	Vatten	-206 845	-79 303
	Sophämtning	-176 296	-135 431
	Fastighetsförsäkring	-104 767	-233 747
	Kabel-TV och bredband	-51 711	-66 460
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-428 625	-417 915
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 961	-153 518
	Övriga driftkostnader	-8 880	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 890 895	-2 728 294
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 486	0
	Administrationskostnader	-19 342	-9 052
	Extern revision	-37 500	-35 000
	Konsultkostnader	0	-39 624
	Föreningsverksamhet	-7 182	-10 912
	Övriga förvaltningskostnader	-5 293	-22 218
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 803	-116 805
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-84 274	-89 354
	Sociala avgifter	-25 944	-28 072
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 218	-117 426
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 181	22 357
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 181	22 357

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-726 714	-514 798
	Övriga räntekostnader	-2 991	-11
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-729 705	-514 809
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 817 635	46 817 635
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 950 000	5 950 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	34 625	34 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 802 260	52 802 260
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 862 773	-12 334 749
	Årets avskrivningar	-528 038	-528 024
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 390 811	-12 862 773
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 411 449	39 939 487
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 530 000	59 985 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	96 795 000	72 900 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	161 325 000	132 885 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 458 000	36 458 000
	Varav i eget förvar	-3 458 000	-3 458 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 000 000	33 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	994 972	313 840
	Övriga fordringar	457 152	559 157
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 452 124	872 997
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 414	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	194 414	0

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Borgo räntekonto	0	1 063 936
------------------	---	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 063 936
--	----------	------------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	18 702	20 002
--------	--------	--------

SBAB	819 386	794 145
------	---------	---------

Transaktionskonto	0	470 095
-------------------	---	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	838 088	1 284 242
-----------------------------	----------------	------------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Nordea	2,98%	2025-03-06	5 595 000	85 000
--------	-------	------------	-----------	--------

Nordea	2,98%	2025-03-06	5 032 500	85 000
--------	-------	------------	-----------	--------

Nordea	3,55%	2025-01-17	6 500 000	0
--------	-------	------------	-----------	---

17 127 500	170 000
-------------------	----------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	17 127 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	17 127 500
-----------------	------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	276 863
-----------	---	---------

Övriga kortfristiga skulder	2 813	0
-----------------------------	-------	---

<i>Summa Övriga skulder</i>	2 813	276 863
-----------------------------	--------------	----------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	92 855	313 840
---------------------------------	--------	---------

Upplupna räntekostnader	71 587	54 949
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	1 059 212	122 355
---------------------------	-----------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 223 654	491 144
---	------------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgränd, org. nr 769601-0003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgränd för år 2024.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Jordgränd för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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 vi 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 vår 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATTIAS ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:16:50



ANDREAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:35:13



MATTIAS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:33:14



GUSTAV AXEL LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:16:06



EMIL ULEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:12:47



TORBJÖRN LARSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:28:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TORBJÖRN LARSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:30:03



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.