

Årsredovisning

BRF Hänggranen 1

769633-4080

Styrelsen för BRF Hänggranen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen äger den nyuppförda fastigheten Sundbyberg granen 1 i Sundbybergs kommun. Av föreningens 13 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga lokaler. Föreningen består av 18 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Årsavgifter

Inför år 2025 har ingen avgiftshöjning planerats.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen i egen regi och genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Under våren kommer vi arbeta med långsiktig underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda möten, plus extra föreningsstämma. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Arnhem Lewis	ledamot
Anton Bergström	ledamot
André Kaplan	ledamot
Mats Bonnevier	ledamot
Liisa Ikonen	suppeant

Av föreningen vald revisor har varit Per Lindblom på Allians Revision AB

Fastigheten

Under 2024 har sedvanligt löpande underhåll skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	641	585	432	434
Resultat efter finansiella poster	-453	-382	-335	-264
Soliditet %	84	84	84	84
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 275	1 194	906	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 792	14 819	14 846	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-98	40	-133	
Räntekänslighet %	11,61	12,42	16,4	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	319	280	425	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 792	14 819		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	91		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen arbetar med att åtgärda den negativa resultatutvecklingen. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 000 000	10 000 000	86 364	-2 138 293	-382 003
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-382 003	382 003
Förändring av yttre fond			15 000	-15 000	
Kapitaltillskott		62 100			
Årets resultat					-452 611
Belopp vid årets utgång	27 000 000	10 062 100	101 364	-2 535 296	-452 611

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 535 297
Årets resultat	-452 611
<i>Summa</i>	<i>-2 987 908</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	-15 000
Balanseras i ny räkning	-2 972 908
<i>Summa</i>	<i>-2 987 908</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Årsavgifter		592 326	550 943
Hysesintäkter		48 750	34 275
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		641 076	585 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-344 363	-324 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-409 000	-400 000
Summa rörelsekostnader		-753 363	-724 721
Rörelseresultat		-112 287	-139 503
Finansiella poster			
Räntekostnader		-340 324	-242 500
Summa finansiella poster		-340 324	-242 500
Resultat efter finansiella poster		-452 611	-382 003
Resultat före skatt		-452 611	-382 003
Årets resultat		-452 611	-382 003

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 868 000	41 277 000
Summa materiella anläggningstillgångar		40 868 000	41 277 000
Summa anläggningstillgångar		40 868 000	41 277 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 900	24 536
Summa kortfristiga fordringar		17 900	24 536
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		49 039	53 589
Summa kassa och bank		49 039	53 589
Summa omsättningstillgångar		66 939	78 125
SUMMA TILLGÅNGAR		40 934 939	41 355 125

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	37 000 000	37 000 000
Reservfond	62 100	–
Fond för yttre underhåll	101 364	86 364
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>37 163 464</i>	<i>37 086 364</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 535 297	-2 138 293
Årets resultat	-452 611	-382 003
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 987 908</i>	<i>-2 520 296</i>
Summa eget kapital	34 175 556	34 566 068
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 570 400	–
Summa långfristiga skulder	6 570 400	–
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	6 12 000	6 594 400
Förskott på avgifter och hyror	49 780	53 725
Leverantörsskulder	27 880	40 911
Övriga skulder	75 000	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 323	25 021
Summa kortfristiga skulder	188 983	6 789 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 934 939	41 355 125

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-112 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	409 000
Räntekostnader	-340 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-43 611
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 691
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 730

Kassaflöde från den löpande verksamheten -54 650

Investeringsverksamheten

Lämnade kapitaltillskott	62 100
--------------------------	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 62 100

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-12 000
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -12 000

Årets kassaflöde -4 550

Likvida medel vid årets början	53 589
Likvida medel vid årets slut	49 039

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning, fordringar och skulder

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period.

Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter lägenheter	-567 154	-531 334
	Parkeringsavgifter	-48 750	-34 275
	Övriga avgifter	-25 172	-19 609
	Summa	-641 076	-585 218

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	106 841	85 555
	Vatten och avlopp	35 173	39 253
	Städning och renhållning	62 983	58 573
	reparationer och underhåll	29 153	30 928
	Fastighetsskatt	24 868	21 887
	TV/Bredband	28 816	27 424
	Revisionsarvode	18 750	28 056
	Redovisningstjänster	34 747	29 873
	Övriga kostnader	3 033	3 172
		344 364	324 721

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad 1-4% Antal år: 25-100 år.

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	27 962 906	27 962 906
Utgående anskaffningsvärden	27 962 906	27 962 906
Ingående avskrivningar	-1 608 826	-1 208 826
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-409 000	-400 000
Utgående avskrivningar	-2 017 826	-1 608 826
Ingående anskaffningsvärde mark	14 922 920	14 922 920
Utgående anskaffningsvärde	14 922 920	14 922 920
Redovisat värde	40 868 000	41 277 000
Taxeringsvärden	16 388 000	16 388 000

Boyten utgör 445 kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Bygg år 2018.

Not 6 Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
SEB, Ränta 3,71% förfallodag 20261228	-2 016 575	-2 016 575
SEB, Ränta 3,79% förfallodag 20271228	-2 016 575	-2 016 575
SEB, Ränta 4,63% förfallodag 20260428	-2 031 250	-2 031 250
SEB, Ränta 3,40% förfallodag 20261028	-418 000	-430 000
SEB, Ränta 3,31% förfallodag 20260928	-100 000	-100 000
	-6 582 400	-6 594 400

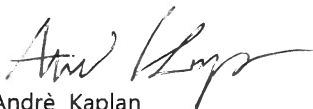
Av lånen amorteras 12000kr inom ett år.

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och omförhandlas efter förfallodatum.

Not 7 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg per: 15/5/2025


André Kaplan


Arnhem Lewis


Anton Bergström


Mats Bonnevier

Min revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2025



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hänggranen 1
Org.nr 769633-4080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hänggranen 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hänggranen 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, *den 25 maj 2025*

Per Lindblom
Auktoriserad revisor