

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Grannbyn

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Marken innehas med ägenderätt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 november 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stavsnäs 1:939-944 i Värmdö kommun 2018.

Föreningens fastigheter består av 6 byggnader om totalt 12 bostadsrätter om totalt 1 896 kvm. Den totala boytan är 1 896 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Värdeår 2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 968 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 272 000 kr och markvärde 9 696 0000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 496 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde samt i enlighet med styrelsens beslut.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Petra Sandholm	Ordförande
	Alexander Rudenstam	
	Sten-Olof Eriksson	
	Katarina Flygare	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partner.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen
Rävisor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har investerat i en fiberuppkoppling som blev färdigställd under 2024. Telia som utförde installationen har ännu (jan 2025) inte skickat oss räkningen för sitt arbete. Offererad kostnad var 286 kkr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 21.
Antal medlemmar vid årets slut 19.
Antal nya medlemmar 2.
Antal utträdde medlemmar 4.

Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	940	812	782	749
Resultat efter finansiella poster	-207	-241	-16	-112
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	496	426	412	369
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 358	10 412	10 571	10 625
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 358	10 412	10 571	10 625
Sparande per kvm (kr/kvm)	76	48	167	116

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Räntekänslighet (%)	21	24	26	29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	49	38	37	36
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	100

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 400 000	200 062	-1 157 140	-240 741	46 202 181
Disposition av föregående års resultat:		34 968	-275 709	240 741	0
Årets resultat				-206 813	-206 813
Belopp vid årets utgång	47 400 000	235 030	-1 432 849	-206 813	45 995 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 432 849
årets förlust	-206 813
	-1 639 662
behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	34 968 -1 674 630 -1 639 662

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	940 123	811 535
Övriga rörelseintäkter		2 530	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		942 653	811 535
Rörelsekostnader	3		
Reparation och underhåll		-19 725	-4 635
Driftkostnader	4	-157 118	-158 211
Övriga externa kostnader	5	-87 136	-104 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-331 973	-331 968
Summa rörelsekostnader		-595 952	-599 187
Rörelseresultat		346 701	212 348
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 451	11 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 965	-464 872
Summa finansiella poster		-553 514	-453 090
Resultat efter finansiella poster		-206 813	-240 741
Resultat före skatt		-206 813	-240 741
Årets resultat		-206 813	-240 741

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 972 265	65 304 238
Summa materiella anläggningstillgångar		64 972 265	65 304 238
Summa anläggningstillgångar		64 972 265	65 304 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	590 735	631 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 736	47 230
Summa kortfristiga fordringar		649 471	679 074
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		71 224	70 047
Summa kassa och bank		71 224	70 047
Summa omsättningstillgångar		720 695	749 121
SUMMA TILLGÅNGAR		65 692 960	66 053 359

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 400 000

47 400 000

Fond för yttre underhåll

235 030

200 062

Summa bundet eget kapital

47 635 030

47 600 062

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 432 849

-1 157 140

Årets resultat

-206 813

-240 741

Summa fritt eget kapital

-1 639 662

-1 397 881

Summa eget kapital

45 995 368

46 202 181

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

19 741 054

Summa långfristiga skulder

0

19 741 054

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

19 639 066

0

Leverantörsskulder

11 971

33 447

Övriga skulder

0

7 193

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

46 555

69 484

Summa kortfristiga skulder

19 697 592

110 124

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 692 960

66 053 359

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-206 813

-240 741

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

331 973

331 968

Betald skatt

-5

-4

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

125 155

91 223

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

4 864

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 506

135 369

Förändring av leverantörsskulder

-21 476

10 691

Förändring av kortfristiga skulder

-30 122

14 522

Kassaflöde från den löpande verksamheten

62 051

256 669

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-101 988

-301 988

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-101 988

-301 988

Årets kassaflöde

-39 937

-45 319

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

701 635

746 954

Likvida medel vid årets slut

661 698

701 635

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. ibostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har en ny förvaltare från 2024 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 400 000	20 400 000
	20 400 000	20 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	863 280	752 904
Vatten, moms	76 781	54 573
Övriga intäkter	61	4 058
Öresavrundning	1	0
	940 123	811 535

Not 3 Reparation och underhåll

	2024	2023
Reparationer VA	0	4 635
Underhåll Markytor	19 725	0
	19 725	4 635

Not 4 Driftkostnader

2024	2023
------	------

Trädgårdsskötsel extradeb	8 454	0
Städdagar kostn i samband med	493	0
Snöröjning/sandning	0	8 900
Besiktningsskostnader	0	42 000
Fastighetsel	8 106	5 762
Vatten- och avlopp	84 201	65 570
Fastighetsförsäkring	40 120	35 978
Förbrukningsinventarier	10 030	0
Förbrukningsmaterial	5 714	0
	157 118	158 210

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkasso- och KFM-avgifter	0	1 134
Revisionsarvode extern revisor	36 000	34 500
Föreningsgemensamma aktivitet.	0	1 132
Ek förvaltning	34 392	41 906
Avgifter Bolagsverket	800	0
Övriga förvaltningskostnader	1 629	5 828
Konsultarvoden	2 006	0
Bankkostnader	1 773	0
Övriga externa tjänster	6 346	7 303
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 190	12 570
	87 136	104 373

Not 6 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 496 609	67 496 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 496 609	67 496 609
Ingående avskrivningar	-2 192 371	-1 860 403
Årets avskrivningar	-331 973	-331 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 524 344	-2 192 371
Utgående redovisat värde	64 972 265	65 304 238
Taxeringsvärden byggnader	25 272 000	25 272 000
Taxeringsvärden mark	9 696 000	9 696 000
	34 968 000	34 968 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	261	256
Avräkningskonto Fastum	590 474	65 948
Avräkningskonoto annan förvaltare	0	54 102
Borgo	0	511 539
	590 735	631 845

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	11 991	31 127
Ekonomisk förvaltning	7 781	0
Övriga upplupna intäkter	38 964	16 103
	58 736	47 230

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,19	2024-12-28	6 413 022	6 447 018
SEB	1,21	2024-12-28	6 613 022	6 647 018
SEB	1,67	2025-06-28	6 613 022	6 647 018
			19 639 066	19 741 054

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 101 988 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 639 066 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	44 376	65 948
Upplupen ränta	1 098	3 536
El	675	0
Ekonomisk förvaltning	406	0
	46 555	69 484

2025-

Petra Sandholm
Ordförande

Alexander Rudenstam

Sten-Olof Eriksson

Katarina Flygare

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

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Grannbyn.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-05 12:29:11

Dokumentet är undertecknat av:

	ANNA KATARINA HAMMARSTRÖM FLYGARE (19561106XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 16:00:20
	ALEXANDER RUDENSTAM (19610403XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-05 11:50:54
	JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2025-06-05 12:29:11
	STEN-OLOF ERIKSSON (19540624XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 12:51:06
	PETRA SANDHOLM (19940125XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 12:30:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Grannbyn.pdf (1207065 byte)

DC94D5CFBF6A0CA3AC4D1DA29EFD37D4F9F0E6C0FE45FCDDCEDB15D6E4191EB14EAC3FB75C867ABBEF
561B535D088D6E4A751A41EF5B19A4F3F2D7770C0C96

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

