

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Grankullen II
Org nr: 764500-2838



Medlemsvinst

RBF Grankullen II är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

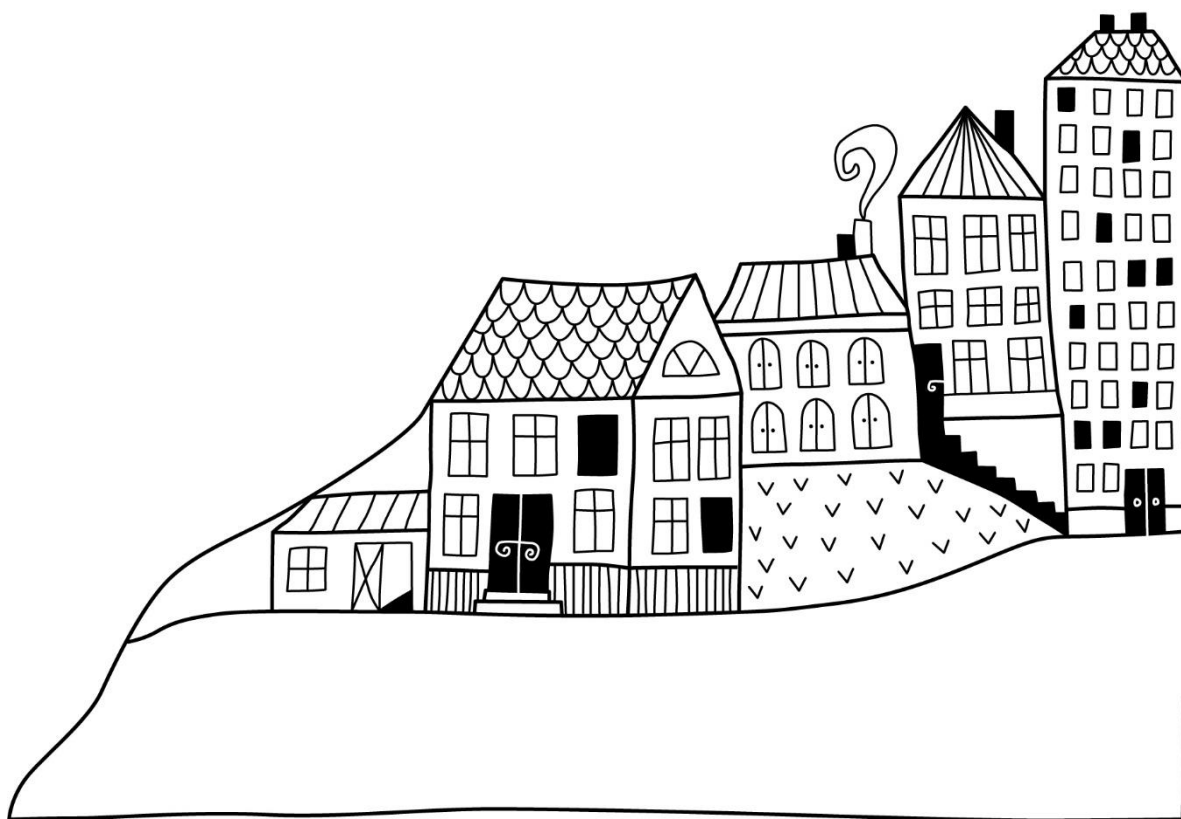
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Grankullen II 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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-07-26.

Årets resultat är högre än föregående år och beror främst på ökade intäkter och minskade driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 282 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grankullen 7 i Borås Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Parkgatan 1 A-B i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	10
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	5

Total tomtarea	1 769 m ²
Total bostadsarea	1 052 m ²
Årets taxeringsvärde	15 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens aktuella underhållsplan är från 2020 och visar på ett kommande underhållsbehov på 4 974 tkr kommande 25år. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr. 10 år framåt visar planen på ett underhållsbehov på 2 147 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 214 tkr (204kr/kvm).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 141 tkr, enligt den 30-åriga underhållsplanen. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbyte	1998	
Takrenovering	1998	
Nya balkonger/inglasning	2008	
Fasadmålning	2010	
Installation termostater	2018	
Gemensamma utrymmen	2022	Målning av trappa, byte av filter i tvätt utrustning.

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2025	Kommer ev. framflyttas
Fasadmålning	2025	Kommer ev. framflyttas
Takrenovering	2035	
Balkongrenovering	2038	
Stambyte	2055	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sabahudin Hadzic	Ordförande	2026
Katarina Wainionpää	Vice ordförande	2026
Nathalie Gekson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aurel Stoica	Suppleant	2025
Fredrik Larsson	Suppleant	2025
Margareta Bäckäng	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Aida Hajiric	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Fredrik Larsson	2025	
Katarina Wainionpää	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 058	1 013	999	1 004	1 006
Resultat efter finansiella poster*	137	-82	-74	44	182
Soliditet %*	46	43	44	44	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	98	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	940	935	935	935
Energikostnad kr/kvm*	221	247	226	236	198
Sparande kr/kvm*	268	101	227	180	310
Skuldsättning kr/kvm*	2 242	2 304	2 363	2 425	2 487
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 242	2 304	2 363	2 425	2 487
Räntekänslighet %*	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) 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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 155	1 371 012	696 050	-82 077
Disposition enl. årsstämmobeslut			-82 077	82 077
Reservering underhållsfond		141 000	-141 000	
Årets resultat				137 232
Vid årets slut	26 155	1 512 012	472 973	137 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	613 973
Årets resultat	137 232
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-141 000
Summa	610 205

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **610 205**

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	1 058 101	1 012 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	14 096
Summa rörelseintäkter		1 059 241	1 026 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-517 291	-644 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 985	-263 906
Personalkostnader	Not 6	-28 717	-42 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-144 969	-144 969
Summa rörelsekostnader		-926 962	-1 095 990
Rörelseresultat		132 279	-69 386
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 040	12 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-28 088	-26 014
Summa finansiella poster		4 952	-12 691
Resultat efter finansiella poster		137 232	-82 077
Årets resultat		137 232	-82 077



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 081 304	3 226 273
Summa materiella anläggningstillgångar		3 081 304	3 226 273
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		3 117 304	3 262 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 000	5 280
Övriga fordringar		14 184	13 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 125	53 497
Summa kortfristiga fordringar		92 309	72 670
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 455 334	1 380 137
Summa kassa och bank		1 455 334	1 380 137
Summa omsättningstillgångar		1 547 643	1 452 808
Summa tillgångar		4 664 946	4 715 081



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 155	26 155
Fond för yttre underhåll	1 512 012	1 371 012
Summa bundet eget kapital	1 538 167	1 397 167
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	472 973	696 050
Årets resultat	137 232	-82 077
Summa fritt eget kapital	610 205	613 973
Summa eget kapital	2 148 372	2 011 140
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 732 580
Summa långfristiga skulder	0	1 732 580
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	690 733
Leverantörsskulder	61 321	42 169
Skatteskulder	4 461	3 563
Övriga skulder	Not 15	4 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	230 064
Summa kortfristiga skulder	2 516 575	971 360
Summa eget kapital och skulder	4 664 946	4 715 081



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	137 232	-82 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 969	144 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	282 201	62 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 639	8 345
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-122 365	87 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 197	158 393
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 000	-65 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	75 197	93 393
Likvida medel vid årets början	1 380 137	1 286 744
Likvida medel vid årets slut	1 455 334	1 380 137
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	Not 17	



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	88
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Balkonger	Linjär	60

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	953 209	915 588
Hyror, p-platser	13 050	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-220	0
Balkonginglasning	73 788	73 788
Övriga ersättningar	18 279	11 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	1 058 101	1 012 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	7 882
Övriga rörelseintäkter	1 140	6 214
Summa övriga rörelseintäkter	1 140	14 096

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-43 690
Reparationer	-31 897	-109 615
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Försäkringspremier	-16 475	-15 544
Kabel- och digital-TV	-37 115	-36 023
Återbäring från Riksbyggen	200	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 486	-1 481
Snö- och halkbekämpning	-108 998	-101 769
Förbrukningsinventarier	-2 314	-1 345
Vatten	-42 889	-74 831
Fastighetsel	-45 856	-30 692
Uppvärmning	-143 783	-154 197
Sophantering och återvinning	-46 141	-35 017
Förvaltningsarvode drift	-417	-4 464
Summa driftskostnader	-517 291	-644 803



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-176 875	-212 953
Lokalkostnader	-844	0
IT-kostnader	-7 545	-6 861
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-18 500
Övriga försäljningskostnader	-6 186	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 240	-10 632
Kreditupplysningar	-344	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-9 188
Representation	-3 153	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 440
Bankkostnader	-2 468	-2 200
Övriga externa kostnader	-2 882	-2 131
Summa övriga externa kostnader	-235 985	-263 906

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-298	-10 200
Sammanträdesarvoden	-19 950	-19 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-2 300
Sociala kostnader	-6 969	-10 013
Summa personalkostnader	-28 717	-42 313

*Utbetalda arvoden räkenskapsåret 2024: 10 198 kr fasta arvoden, 12 350 kr ersättning för sammanträden, 1 500 kr övriga förtroendevalda.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-93 156	-93 156
Avskrivning Markanläggningar	-7 938	-7 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-43 875	-43 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-144 969	-144 969

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	720



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-28 088	-25 945
Övriga räntekostnader	0	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-28 088	-26 014

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 431 254	3 431 254
Mark	44 432	44 432
Tillkommande utgifter	2 219 350	2 219 350
Markanläggning	158 750	158 750
	5 853 786	5 853 786
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 853 786	5 853 786

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 033 525	-1 940 369
Tillkommande utgifter	-514 611	-470 736
Markanläggningar	-79 377	-71 439
	-2 627 513	-2 482 544

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-93 156	-93 156
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-43 875	-43 875
Årets avskrivning markanläggningar	-7 938	-7 938
	-144 969	-144 969

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 772 482	-2 627 513
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 081 304	3 226 273
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 304 573	1 397 728
Mark	44 432	44 432
Tillkommande utgifter	1 660 864	1 704 739
Markanläggningar	71 435	79 374

Taxeringsvärden

Bostäder	15 000 000	15 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

15 000 000	15 000 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
------------------	------------------



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 192	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 985	44 219
Förutbetalad kabel-tv-avgift	9 324	9 279
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	624	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 125	53 497

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	1 060 844	728 304
Transaktionskonto	394 490	651 834
Summa kassa och bank	1 455 334	1 380 137

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 358 313	2 423 313
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-20 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 358 313	-670 733
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 732 580

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-03-01	1 752 580,00	0,00	20 000,00	1 732 580,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-01-30	670 733,00	0,00	45 000,00	625 733,00
Summa			2 423 313,00	0,00	65 000,00	2 358 313,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 732 580 kr och 625 733 kr som kortfristig skuld. 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.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 832	4 832
Skuld sociala avgifter och skatter	14 768	0
Summa övriga skulder	19 600	4 832

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 013
Upplupna räntekostnader	3 807	1 084
Upplupna elkostnader	2 771	4 030
Upplupna vattenavgifter	0	5 508
Upplupna värmekostnader	0	21 253
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 340
Upplupna styrelsearvoden	0	32 300
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 302	79 708
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 880	230 064

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	33 040	12 229
Erlagd ränta	-25 365	-26 018

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 252 000	4 252 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets slut har föreningen omförhandlat lånet Stadshypotek 2025-03-01. Föreningen har valt att placera lånet till rörlig ränta.

Utöver ovanstående har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av digital signering

Sabahudin Hadzic

Nathalie Gekson

Katarina Wainionpää

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signering

KPMG AB
Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Aida Hajiric
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Grankullen II, org. nr 764500-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grankullen II 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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. Risker 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grankullen II 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping det datum som framgår av digital signatur

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Aida Hajiric
Förtroendevald revisor



RBF Grankullen II

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Grankullen II i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

