

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Gränden
Org nr: 769604-2238

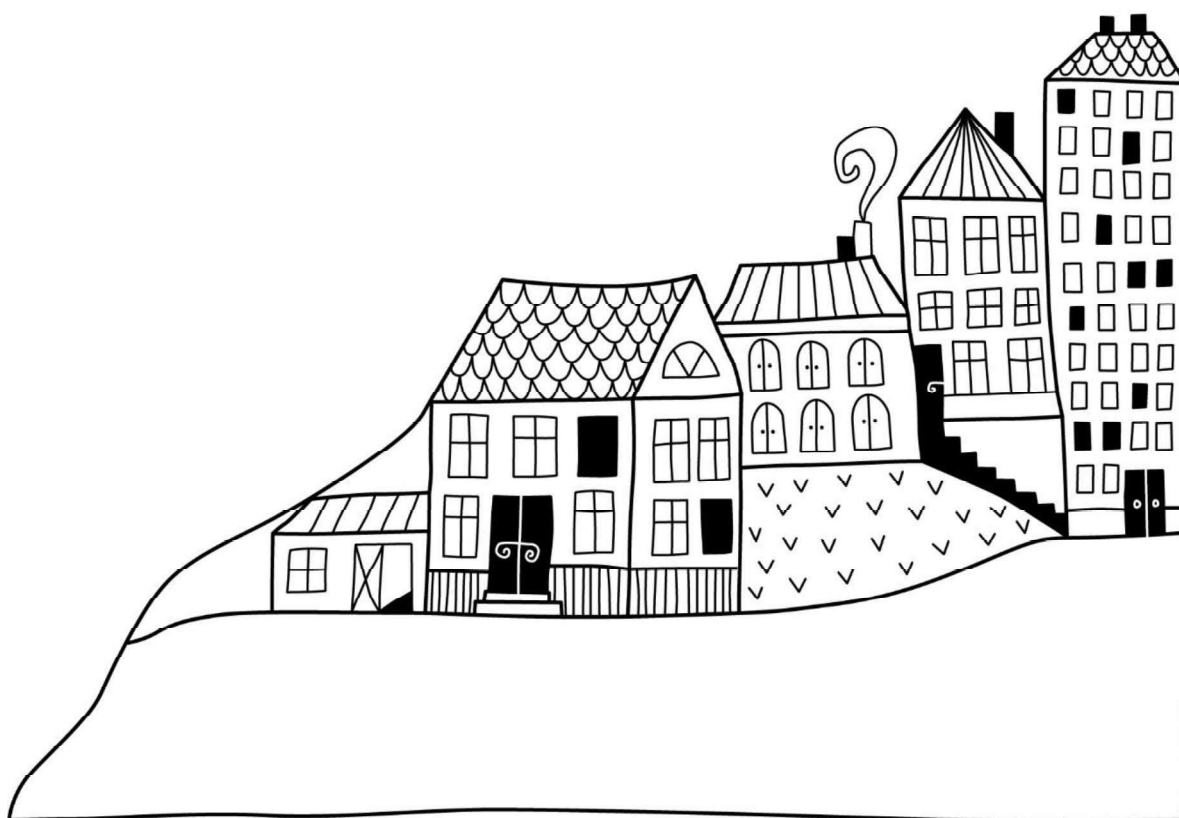


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-14.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Till största delen beroende på högre intäkter samt lägre kostnader för underhåll jämfört med föregående år. Räntekostnaderna för föreningen har också ökat på grund av omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Riksmötet 1 och Riksdagsmannen 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns 16 st parhus med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Talmansgatan 1-32 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	14
5 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	Avser förråd

Total tomtarea	10 711 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 708 m ²
Total bostadsarea	3 708 m ²

Årets taxeringsvärde	92 918 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 918 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 118 tkr och planerat underhåll för 332 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning av avloppssystem	2013
Byte av tätningsband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Nya plank, fyrorna	2013
Målning av trä på fasad	2015
Vägrenovering udda sidan, renovering förrådsdörrar, renovering fönster	2016
Renovering fönster, trälagnings vid entrépartier och dörrar	2017
Underhållsspolning avloppsnätet	2018
Renovering dörrblad alla förråd, målning trapphus 4:or, utbyte trasig panel förråd, renovering sopförråd och inköp färg till egen målning av förråd	2019
Renovering av fönster	2020
Renovering fönster	2021
Byte VVC	2021
Fönster	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	23 835
Huskropp utvändigt	308 480

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Rosberg	Ordförande	2025
Ali Nekoi Fard	Ledamot	2026
Micael Runnström	Ledamot	2025
Per Celander	Ledamot	2026
Fredrik Altin	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Sartor	Suppleant	2025
Martin Zedig	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Selstam	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
August Grundtman		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Bäckström		2025
Tolga Basal		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 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 25 %. Därefter sänktes med 5% från 2024-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 926 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

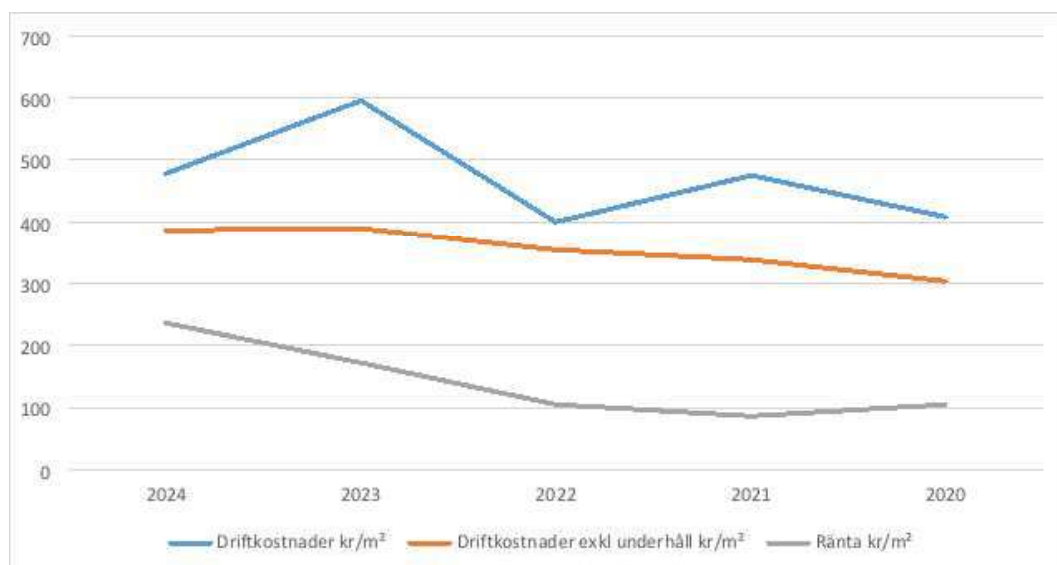


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 447	2 802	2 630	2 601	2 604
Rörelsens intäkter	3 447	2 820	2 630	2 601	2 604
Resultat efter finansiella poster*	189	-710	84	-114	104
Årets resultat	189	-710	84	-114	104
Resultat exkl avskrivningar	673	-225	569	371	589
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-216	-675	119	-79	139
Balansomslutning	51 363	51 636	52 640	53 224	53 651
Årets kassaflöde	196	-532	-107	57	-72
Soliditet %*	42	42	42	42	42
Likviditet %	8	6	18	17	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	98	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	926	750	698	698	698
Driftkostnader kr/kvm	467	593	400	474	408
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	377	388	353	336	302
Energikostnad kr/kvm*	205	181	181	186	167
Underhållsfond kr/kvm	253	103	187	112	128
Reservering till underhållsfond kr/kvm	240	121	121	121	121
Sparande kr/kvm*	271	145	200	238	265
Ränta kr/kvm	237	172	104	86	103
Skuldsättning kr/kvm*	7 843	7 929	8 015	8 237	8 323
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 843	7 929	8 015	8 237	8 323
Räntekänslighet %*	8,5	10,6	11,5	11,8	11,9

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	380 847	1 541 989	-710 065
Disposition enl. årsstämmobeslut			-710 065	710 065
Reservering underhållsfond		889 191	-889 191	
Ianspråktagande av underhållsfond		-332 315	332 315	
Årets resultat				188 600
Vid årets slut	20 400 000	937 723	275 048	188 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	831 923
Årets resultat	188 600
Årets fondreservering enligt stadgarna	-889 191
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 315
Summa	463 647

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **463 647**

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	3 446 927	2 802 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	18 152
Summa rörelseintäkter		3 447 107	2 820 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 727 916	-2 198 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 237	-116 596
Personalkostnader	Not 6	-97 182	-95 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-484 880	-484 880
Summa rörelsekostnader		-2 390 216	-2 895 554
Rörelseresultat		1 056 891	-75 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 781	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-877 073	-636 612
Summa finansiella poster		-868 292	-634 941
Resultat efter finansiella poster		188 600	-710 065
Årets resultat		188 600	-710 065



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 605 502	50 030 957
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	297 130	356 555
Summa materiella anläggningstillgångar		49 902 632	50 387 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		49 905 432	50 390 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	35 766	34 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	89 776	75 917
Summa kortfristiga fordringar		125 542	110 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 331 639	1 135 295
Summa kassa och bank		1 331 639	1 135 295
Summa omsättningstillgångar		1 457 181	1 246 181
Summa tillgångar		51 362 613	51 636 493



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll		937 723	380 847
Summa bundet eget kapital		21 337 723	20 780 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		275 047	1 541 989
Årets resultat		188 600	−710 065
Summa fritt eget kapital		463 647	831 923
Summa eget kapital		21 801 370	21 612 770
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 767 000	9 228 000
Summa långfristiga skulder		10 767 000	9 228 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 313 986	20 172 986
Leverantörsskulder	Not 17	100 294	84 099
Skatteskulder	Not 18	29 250	38 091
Övriga skulder	Not 19	42 960	42 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	307 753	457 935
Summa kortfristiga skulder		18 794 243	20 795 723
Summa eget kapital och skulder		51 362 613	51 636 493



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 056 891	-75 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 880	484 880
	1 541 772	409 756
Erhållen ränta	8 781	1 672
Erlagd ränta	-962 792	-607 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587 761	-196 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 656	-12 896
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-56 761	-2 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	516 344	-211 641
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-320 000	-820 000
Upptagna lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	196 344	-531 641
Likvida medel vid årets början	1 135 295	1 666 936
Likvida medel vid årets slut	1 331 639	1 135 295



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 432 204	2 780 400
Hyror, lokaler	12 000	12 000
Övriga ersättningar	2 721	9 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	56
Summa nettoomsättning	3 446 927	2 802 278



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	10 392
Övriga rörelseintäkter	180	60
Försäkringsersättningar	0	7 700
Summa övriga rörelseintäkter	180	18 152

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-332 315	-761 087
Reparationer	-118 146	-214 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-304 800	-297 184
Arrendeavgifter	-5 250	-5 250
Försäkringspremier	-64 514	-56 391
Kabel- och digital-TV	-73 019	-71 227
Serviceavtal	-6 875	-6 875
Förbrukningsinventarier	-3 595	-9 800
Vatten	-143 834	-97 272
Fastighetsel	-32 622	-35 034
Uppvärmning	-582 139	-538 578
Sophantering och återvinning	-60 399	-72 113
Förvaltningsarvode drift	-407	-33 029
Summa driftskostnader	-1 727 916	-2 198 583

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 095	-60 383
Lokalkostnader	-2 000	-2 000
IT-kostnader	-4 461	-1 038
Övriga förvaltningskostnader	-3 054	-1 300
Kreditupplysningar	-1 393	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-8 663
Representation	-1 951	0
Konsultarvoden	0	-39 250
Bankkostnader	-2 705	-2 701
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-80 237	-116 596

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 220	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-16 962	-17 195
Summa personalkostnader	-97 182	-95 495

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-425 455	-425 455
Avskrivning Installationer	-59 426	-59 426
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-484 880	-484 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 085	1 107
Övriga ränteintäkter	696	565
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 781	1 672



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-877 073	-636 612
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-877 073	-636 612

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	56 400 000	56 400 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 369 043	-5 943 588
	-6 369 043	-5 943 588

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-425 455	-425 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-425 455	-425 455

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 794 498	-6 369 043
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	49 605 502	50 030 957
Byggnader	40 005 502	40 430 957
Mark	9 600 000	9 600 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	92 918 000	92 918 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	92 918 000	92 918 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 630 000</i>	<i>48 630 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 288 000</i>	<i>44 288 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	594 259	594 259
	594 259	594 259
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	594 259	594 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-237 704	-178 278
	-237 704	-178 278
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 426	-59 426
	-59 426	-59 426
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-297 129	-237 704
	-297 129	-237 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-297 129	-237 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 129	356 555
Varav		
Installationer	297 129	356 555

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 800	2 800
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 800	2 800

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 766	34 969
Summa övriga fordringar	35 766	34 969

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 224	58 054
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 273	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 900	17 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 776	75 917



Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	408 085	0
Transaktionskonto	923 554	1 135 295
Summa kassa och bank	1 331 639	1 135 295

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 080 986	29 400 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 000	-104 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 201 986	-20 068 986
Långfristig skuld vid årets slut	10 767 000	9 228 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,33%	2025-02-09	500 000,00	-500 000,00	0,00	0,00
SBAB	2,66%	2025-04-16	9 332 000,00	0,00	104 000,00	9 228 000,00
SBAB	3,33%	2025-05-11	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
SBAB	3,50%	2025-05-12	8 577 986,00	0,00	104 000,00	8 473 986,00
SBAB	3,52%	2027-03-16	10 991 000,00	0,00	112 000,00	10 879 000,00
Summa			29 400 986,00	0,00	320 000,00	29 080 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 18 201 986 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 879 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 320 000 kr/år, varav 208 000 kr avser lån som omförhandlas år 2025 och 112 000 kr avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	93 012	77 527
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 282	6 572
Summa leverantörsskulder	100 294	84 099

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	29 250	38 091
Summa skatteskulder	29 250	38 091

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	41 030	40 682
Avräkning hyror och avgifter	1 930	1 930
Summa övriga skulder	42 960	42 612

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	85 719
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 240	0
Upplupna elkostnader	3 266	3 374
Upplupna värmekostnader	78 393	80 545
Upplupna kostnader för renhållning	4 234	5 152
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 452	584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 168	282 561
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 753	457 935

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ronny Rosberg

Per Celanders

Micael Runnström

Ali Nekoi Fard

Fredrik Altin

Min revisionsberättelse har lämnats

Dag Selstam
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545298191

Dokument

Inlaga för signering Gränden 2024 SIGN
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-04-28 08:50:07 CEST (+0200) av Niklas Frisell (NF)
Färdigställt 2025-04-30 06:35:05 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Ronny Rosberg (RR)
Brf Gränden
ronny@nxl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY ROSBERG"
Signerade 2025-04-28 10:54:09 CEST (+0200)

Per Celander (PC)
Brf Gränden
per_celander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER CELANDER"
Signerade 2025-04-28 09:01:15 CEST (+0200)

Micael Runnström (MR)
Brf Gränden
micael.runnstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICAEL RUNNSTRÖM"
Signerade 2025-04-30 00:55:03 CEST (+0200)

Ali Nekoi Fard (ANF)
Brf Gränden
ali.handlarn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI NEKOI FARD"
Signerade 2025-04-28 11:18:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545298191

Fredrik Altin (FA)
Brf Gränden
fredota36@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK ALTIN"
Signerade 2025-04-29 13:55:55 CEST (+0200)*

Dag Selstam (DS)
Brf Gränden
dagselstam@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dag
Ingvar Selstam"
Signerade 2025-04-30 06:35:05 CEST (+0200)*

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Styrelsens ord

Styrelsens ord - en sammanställning av verksamhetsåret

Ränteläget diskuterades under alla styrelsemötena under 2024, för att komma fram till när vi kan tänka oss att låsa räntan under längre tidsperiod. Styrelsen bedömde dock att räntan var för hög och väntade till början av 2025 innan vi beslutade att låsa lånen på flera år.

Vid budgetgenomgången i oktober 2023 , gjorde styrelsen en bedömning att räntor och kostnader kunde bli högre än vad resultatet blev. Det innebar att vi beslutade att sänka avgiften med 5% i oktober 2024.

Underhållsarbetet under året inriktade sig på utbyte av 4:orna dörrar samt analysera omfattningen av de hus som har fått fuktskador. Analysen resulterade i att ett antal hus kommer att åtgärdas i början av 2025

Styrelsen har haft elva (11) protokollförda möten under 2024 och vi har alla haft två gemensamma utefixardagar. Medlemsinformation från styrelsen har skickats ut vid 21 tillfällen.



BRF Gränden

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

