



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gränbygårdarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÄNBY 18:1	1964	Uppsala
GRÄNBY 18:2	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:3	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:4	1965	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963-1965 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1964

Föreningen har 178 bostadsrätter om totalt 14 423 kvm och 15 lokaler om 1 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 16517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Iris Davidsson	Ordförande
Daniel Lindahl	Styrelseledamot
Hellevi Ekstrand	Styrelseledamot
Jesper Bo Jonas Rudner	Styrelseledamot
Joel Klang	Styrelseledamot
Nils Pierre Daniel Nord	Suppleant
Per Andersson	Suppleant

Valberedning

Monica Gustafsson och Charlotta Sporrang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-31. Fortsatt ordinarie föreningsstämma.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-12. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-16. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1991 | ● | Renovering av balkonger - Nya räcken
Omputsning av fasad |
| 1998 | ● | Byte av lägenhetsdörrar - Säkerhetsdörrar |
| 1999 | ● | Ommålning av trapphus
Byte av källar-och entrédörrar |
| 2000 | ● | Tak över källartrappor
Nya lekplatser och boulebanda |
| 2001 | ● | Balkongtak och nya mellanväggar övre våningen |
| 2003-2004 | ● | Rörstambyte - Partiellt stambyte |
| 2004 | ● | Bredband - Alla lägenheter och lokaler |
| 2008 | ● | Byte av sopskåpsdörrar |
| 2009 | ● | Målning av fasadsocklar och källarfönster |
| 2009-2010 | ● | Omfattande upprustning av gården - Nyasfalteringar och plattläggningar, nya parkeringsplatser Tövädersgatan, ny motorcykelparkering, nya entrétytor med stenplattor, nya buskar längs fasaderna, nya blomsterplanteringar, ny belysning mm. |

- 2010** ● Förstärkning av samtliga gavelspetsar
Handikappanpassning av nedgång till tvättstuga Tövädersgatan 22
- 2011** ● Målning fönsterbleck ovan källare
Målning av samtliga butiksfönster
Renovering av balkongplattor samt målning snickerier balkong
Målning takfot
- 2012** ● Renovering av lekplatser
Målning av varmgaragekarmar
Upprustning av marklägenheternas uteplatser
Nytt duschrum i tvättstugelokalen
- 2015** ● Nya kallgarage - Ny asfalt och nya elplintar
- 2018-2019** ● Renovering värmesystem

Planerade underhåll

- 2025-** ● Större renoveringsprojekt, tidpunkt ej fastställd

Avtal med leverantörer

Besiktning motordrivna portar och trapphiss	Dekra
Bokningssystem tvättstuga	Certego
Containern	Suez
El	Vattenfall
Eniro	Eniro.se och mobil.eniro.se
Fastighetsjour	Recover
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala
Fjärrvärme	Vattenfall
Internetleverantör	Bredband 2
Källsortering	RagnSells
Oljeavskiljaren	Suez
Parkeringsöversikt	Parkia
Revison	BoRevision
Service av garageportar	Garageportexperten
Service fjärrvärmeanläggning	Driftservice
Service och underhållsavtal brandskydd	Presto
Serviceavtal bokningssystem tvättstuga	Certego
Serviceavtal kopiator	Ricoh
Serviceavtal ventilation	Driftservice
Serviceavtal VVS-installationer	Driftservice
Sophämtning	Uppsala Vatten & Avfall
Städning	Fejax
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
TV, bredband & telefoni	Tele2
Tvättstugeutrustning	Upplands Tvätt- och Kylservice
Värmeväxlare tvättstuga	Driftservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I bokslut 2023 framgår det en skuld på 217 441:- som avser uttagsbeskattning. Detta var felaktigt då föreningen inte utför några tjänster som medför uttagsbeskattning, detta har rättats upp 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 235 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 239 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 011 141	11 207 306	10 545 228	10 502 266
Resultat efter fin. poster	439 807	562 751	615 416	494 410
Soliditet (%)	26	24	23	21
Yttre fond	5 063 895	4 497 502	3 953 644	3 676 009
Taxeringsvärde	232 129 000	232 129 000	232 129 000	162 174 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	660	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	84,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 599	1 649	1 696	1 746
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 396	1 440	1 579	1 625
Sparande per kvm totalyta, kr	92	100	121	154
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	114	119	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	39	41	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	177	183	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,37	-	-
Räntekänslighet (%)	2,42	2,50	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 545 460	-	-	1 545 460
Upplåtelseavgifter	841 840	-	-	841 840
Fond, yttre underhåll	4 497 502	-129 994	696 387	5 063 895
Balanserat resultat	957 120	692 745	-696 387	953 478
Årets resultat	562 751	-562 751	439 807	439 807
Eget kapital	8 404 673	0	439 807	8 844 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 649 865
Årets resultat	439 807
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-696 387
Totalt	1 393 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	127 702
Balanseras i ny räkning	1 520 987

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 011 141	11 207 306
Övriga rörelseintäkter	3	309 806	-60
Summa rörelseintäkter		11 320 947	11 207 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 009 474	-7 365 767
Övriga externa kostnader	9	-759 389	-606 003
Personalkostnader	10	-624 031	-1 164 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-946 907	-958 374
Summa rörelsekostnader		-10 339 801	-10 094 194
RÖRELSERESULTAT		981 146	1 113 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 842	20 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-565 181	-570 687
Summa finansiella poster		-541 339	-550 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		439 807	562 751
ÅRETS RESULTAT		439 807	562 751

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	22 120 218	23 061 263
Maskiner och inventarier	13	140 786	0
Pågående projekt	14	3 071 514	2 895 348
Summa materiella anläggningstillgångar		25 332 518	25 956 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 337 518	25 961 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 017	175 789
Övriga fordringar	16	8 563 795	8 555 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	403 910	284 105
Summa kortfristiga fordringar		9 059 722	9 015 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		816	816
Summa kassa och bank		816	816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 060 538	9 016 220
SUMMA TILLGÅNGAR		34 398 057	34 977 831

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 387 300	2 387 300
Fond för yttre underhåll		5 063 895	4 497 502
Summa bundet eget kapital		7 451 195	6 884 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		953 478	957 120
Årets resultat		439 807	562 751
Summa fritt eget kapital		1 393 285	1 519 871
SUMMA EGET KAPITAL		8 844 480	8 404 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 325 000	18 485 000
Summa långfristiga skulder		17 325 000	18 485 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	5 737 500	5 297 500
Leverantörsskulder		822 473	741 125
Skatteskulder		50 524	41 263
Övriga kortfristiga skulder		55 856	271 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 562 223	1 736 281
Summa kortfristiga skulder		8 228 576	8 088 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 398 057	34 977 831

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	981 146	1 113 051
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	946 907	958 374
	1 928 053	2 071 426
Erhållen ränta	23 842	20 387
Erlagd ränta	-557 192	-543 668
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 394 704	1 548 144
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 282	-37 374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-307 571	366 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 163 415	1 877 489
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-322 814	-297 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322 814	-297 087
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-720 000	-680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-720 000	-680 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 601	900 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 432 056	7 531 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 552 656	8 432 056

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gränbygårdarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,6 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 514 572	9 514 572
Hysesintäkter lokaler	730 058	784 906
Hysesintäkter garage	343 870	341 940
Hysesintäkter p-plats	296 840	318 800
Hysesintäkter p-plats, moms	12 600	12 600
Hysesintäkter förråd	7 448	7 548
Dröjsmålsränta	0	1 008
Pantsättningsavgift	14 181	5 250
Överlåtelseavgift	22 688	13 130
Administrativ avgift	3 234	0
Andrahandsuthyrning	32 504	23 589
Vidarefakturerade kostnader	27 423	45 839
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 721	138 126
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	11 011 141	11 207 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	235 417	-60
Försäkringsersättning	74 389	0
Summa	309 806	-60

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 902	25 590
Fastighetsskötsel gård enl avtal	395 376	382 288
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 457	11 907
Städning enligt avtal	741 695	710 278
Städning utöver avtal	50 234	25 148
Hissbesiktning	0	3 587
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	24 104
Brandskydd	4 653	120 218
Gårdkostnader	28 500	38 003
Sophantering	24 467	17 174
Snöröjning/sandning	430 551	429 490
Serviceavtal	56 260	93 138
Fordon	7 319	1 625
Förbrukningsmaterial	51 189	57 330
Summa	1 823 601	1 939 880

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	2 944
Tvättstuga	41 119	31 470
Trapphus/port/entr	0	9 496
Dörrar och lås/porttele	160 030	112 900
VVS	150 829	153 619
Ventilation	12 092	2 213
Elinstallationer	89 148	42 932
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 301
Tak	11 625	0
Fasader	0	2 981
Fönster	25 522	0
Balkonger/altaner	1 125	0
Mark/gård/utemiljö	87 775	32 381
Garage/parkering	67 976	7 918
Vattenskada	20 285	171 202
Skador/klotter/skadegörelse	202 960	38 722
Summa	870 486	610 079

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	127 702	129 994
Summa	127 702	129 994

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	394 385	395 436
Uppvärmning	2 166 157	1 879 030
Vatten	815 972	648 423
Sophämtning/renhållning	344 926	400 920
Grovsopor	78 799	81 330
Summa	3 800 239	3 405 139

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	555 762	516 418
Kabel-TV	252 096	239 926
Bredband	208 157	160 200
Fastighetsskatt	371 430	364 132
Summa	1 387 445	1 280 676

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 746	7 082
Tele- och datakommunikation	27 123	32 474
Juridiska åtgärder	53 719	36 323
Inkassokostnader	13 004	17 037
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	164 142	53 929
Övriga förluster	0	4 626
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	39 625
Styrelseomkostnader	9 926	5 730
Föreningskostnader	122 660	99 365
Förvaltningsarvode enl avtal	198 023	190 060
Överlåtelsekostnad	17 196	2 626
Pantsättningskostnad	10 314	1 575
Övriga förvaltningsarvoden	9 844	1 688
Korttidsinventarier	1 887	5 612
Administration	61 607	84 529
Konsultkostnader	18 875	6 000
Bostadsrätterna Sverige	10 160	10 160
Föreningsavgifter	8 163	7 563
Summa	759 389	606 003

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-107 275	140 000
Förändring semesterlöneskuld	-3 883	30 833
Övriga arvoden	23 625	26 451
Löner till tjänstemän	536 642	510 874
Bilersättning skattefri	3 663	2 756
Bilersättning skattepliktig	2 491	1 896
SPP/tjänstepension/FORA	28 951	24 990
Arbetsgivaravgifter	121 012	201 467
Löneskatt	6 205	5 943
Uttagsskatt	8 194	217 441
Övriga personalkostnader	4 406	1 399
Summa	624 031	1 164 050

Styrelsearvoden

Under 2024 har rättning av föregående års felaktigt periodiserade styrelsearvoden skett.

Utbetalt styrelsearvode som avser verksamhetsåret 2024 uppgår till 129 600 kr

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	565 090	570 566
Dröjsmålsränta	91	121
Summa	565 181	570 687

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 006 961	58 006 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 006 961	58 006 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 945 698	-33 988 961
Årets avskrivning	-941 045	-956 737
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 886 743	-34 945 698
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 120 218	23 061 263
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 050 300</i>	<i>1 050 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 200 000	146 200 000
Taxeringsvärde mark	85 929 000	85 929 000
Summa	232 129 000	232 129 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	515 892	515 892
Inköp	146 648	0
Utgående anskaffningsvärde	662 540	515 892
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-515 892	-514 254
Avskrivningar	-5 862	-1 638
Utgående avskrivning	-521 754	-515 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 786	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 895 348	2 598 261
Anskaffningar under året	176 166	297 087
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	3 071 514	2 895 348

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 957	116 076
Skattefordringar	0	8 194
Momsavräkning	9 998	0
Transaktionskonto	7 481 540	7 363 066
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	8 563 795	8 555 510

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	69 001	44 543
Förutbet försäkr premier	189 614	176 538
Förutbet kabel-TV	63 331	63 024
Förutbet bredband	81 964	0
Summa	403 910	284 105

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,30 %	5 157 500	5 297 500
Swedbank	2028-10-25	2,50 %	3 570 000	3 690 000
Swedbank	2028-02-25	2,84 %	5 662 500	5 812 500
Swedbank	2026-11-25	1,50 %	4 612 500	4 762 500
Swedbank	2027-12-22	4,04 %	4 060 000	4 220 000
Summa			23 062 500	23 782 500
Varav kortfristig del			5 737 500	5 297 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 462 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 426	0
Uppl kostn el	38 086	40 669
Uppl kostnad Värme	299 018	292 271
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	38 000
Uppl kostn räntor	104 215	96 226
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 522
Uppl kostnad arvoden	47 150	236 875
Uppl kostn semesterlöner	26 950	30 833
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 977	74 426
Förutbet hyror/avgifter	983 401	924 459
Summa	1 562 223	1 736 281

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 242 000	36 242 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften och hyrorna för P-platser och garage höjdes med 10% from 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Daniel Lindahl
Styrelseledamot

Hellevi Ekstrand
Styrelseledamot

Iris Davidsson
Ordförande

Jesper Bo Jonas Rudner
Styrelseledamot

Joel Klang
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 14:13

DOCUMENT ID:

S1Gaw2eY1ll

ENVELOPE ID:

SKl6v2etJgx-S1Gaw2eY1ll

DOCUMENT NAME:

Brf Gränbygdarna, 717600-2793 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELLEVI HELENA EKSTRAND hellevi.ekstrand@live.se	Signed Authenticated	25.04.2025 21:02 25.04.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.111.54
2. Jesper Bo Jonas Rudner jesper.b.j.rudner@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 08:58 26.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.85.246
3. NILS ERIK JOEL KLANG joel.trb@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:06 28.04.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.85.111
4. DANIEL LINDAHL d.lindahl@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:07 28.04.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.177.16
5. IRIS MARGARETA DAVIDSSON iris.davidsson@granbygardarna.se	Signed Authenticated	28.04.2025 19:20 26.04.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.85.5
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 13:43 29.04.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gränbygårdarna, org.nr. 717600-2793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gränbygårdarna 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 31 december 2024 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.

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 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 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. 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, förfalskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 14:13

DOCUMENT ID:

ryB6DhxK1gg

ENVELOPE ID:

B1bpPnlt1lx-ryB6DhxK1gg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gränbygårdarna.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	02.05.2025 13:43	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	29.04.2025 09:59	Low	IP: 98.128.229.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed