



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Grankotten nr 2

 Sparande 197 kr/kvm	 Investeringsbehov 257 kr/kvm	 Skuldsättning 2 577 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 219 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 898 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Ordföranden har ordet

Välkommen!

I sluttningen av Gråberget i Majorna ligger vår förening i en lugn omgivning med nära till kollektivtrafik, centrum och lokala butiker.

Fastigheten är från 50-talet med bevarade tidsenliga detaljer så som korrugerade balkonger, äldre armaturer, djupa fönsternischer och fina tegeldetaljer.

Österut blickar vi ut över hustaken mot Masthuggskyrkan, och i den lummiga trädgården på husets baksida åt väster finns en uppmurad grillplats och boulebana.

Husets 36 lägenheter gör bostadsrättsföreningen till det mindre slaget, vilket skapar gemenskap mellan oss grannar. Här finns en kultur av att alla hjälps åt för att bibehålla vårt gemensamma hem i bästa skick. Under våra gemensamma fixardagar ordnar vi med underhåll av fastigheten och trädgården, innan vi samlas runt fikabordet.

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
197 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ska finansiera det planerade långsiktiga underhållet enligt föreningens underhållsplan. Sparandet 2024 låg på en måttlig nivå enligt HSBs riktvärden och styrelsen har tagit sparandet i beaktning i den långsiktiga ekonomiska planeringen

NYCKELTAL



Investeringsbehov
257 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Sett till den årliga snittkostnaden för det framtida underhållet behöver föreningens årliga sparande öka. Styrelsen tar hänsyn till detta i den långsiktiga ekonomiska planeringen och följer noggrant kostnadsutvecklingen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 577 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

BRF Grankotten 2 har en låg skuldsättning vilket gör föreningen bra rustad mot räntehöjningar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg vilket innebär att föreningens avgifter inte påverkas till stor grad vid ränteförändringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
219 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

BRF Grankotten 2 hyr marken enligt ett tomträttsavtal med Göteborgs stad som löper till och med 2034-04-26

NYCKELTAL



Årsavgift
898 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har beslutat om en höjning på sex procent per 2025-01-01. Under 2023 antogs en långsiktig ekonomisk planering för att finansiera det långsiktiga underhållet. Denna plan beskrivs i detalj i förvaltningsberättelsen. Den ekonomiska planeringen ger föreningen stabilitet och gör att medlemmarna kan se fram emot kommande år utan överraskande avgiftshöjningar. För att följa den långsiktiga budgeteringen följer styrelsen noga den ekonomiska utvecklingen för att se om det de närmaste åren kommer att behövas extra avgiftshöjningar utöver den sedvanliga höjningen på två - tre procent per år.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grankotten nr 2 med säte i Göteborg org.nr. 757200-6901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 349:2	Göteborgs Kommun	20 år	2034-04-27	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	68
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 855
Totalt 37 objekt		1 923

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 28 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pernilla Larsson	Ordförande	2023-05-31
Jeanette Bondesson	Ledamot	2024-05-24
Britta Hjort	Ledamot	2021-07-19
Anna Stibler	Ledamot	2023-05-31
David Emanuelsson	Ledamot	2024-05-24
Bengt Lagerstedt	Suppleant	2023-05-31
Jonas Gren	Suppleant	2021-07-19
Magdalena Nordahl	Suppleant	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britta Hjort, Anna Stibler, Pernilla Larsson, Jeanette Bondesson, Jonas Gren, Bengt Lagerstedt och Magdalena Nordahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson vid BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lovisa Lundqvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024/05/15. På stämman deltog 17 medlemmar, samtliga röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har inför 2025 beslutat om en höjning av avgiften med 6%. Höjningen gäller från och med 2025-01-01. Höjningen baseras på en noggrann långsiktig ekonomisk planering som beskrivs närmare under rubriken "Ekonomi"



Ekonomi

Ekonomi i Brf Grankotten 2 är stabil och välplanerad. Lånen är låga vilket gör föreningen bra rustad mot eventuella räntehöjningar. Det gör också att varje medlems andel av föreningens lån är jämförelsevis låg.

Föreningens ekonomi administreras år 2024 av HSB och revisionsfirman Borevision anlitas för en professionellt utförd revision av räkenskaper och styrelsens arbete.

Under det gångna året har styrelsen fortsatt att arbeta med den långsiktiga ekonomiska budgeten som togs fram 2023. Den ekonomiska planeringen ger föreningen stabilitet och gör att medlemmarna kan se fram emot kommande år utan överraskande avgiftshöjningar.

Denna budget grundar sig på en noggrann analys av årliga driftskostnader och finansiering av den nyligen framtagna underhållsplanen. I och med att underhållsplanen är färsk så har det höjda kostnadsläget i samhället räknats med i den långsiktiga budgeten.

Det långsiktiga underhållet kommer att finansieras genom lån som amorteras i sin helhet inom ramen för underhållsplanen. Det gör att föreningen, ur ett långsiktigt perspektiv, inte planerar någon ökning av de fördelaktigt låga lånen. Kalkylerade räntekostnader för lån till det långsiktiga underhållet är medräknade i den ekonomiska budgeten.

Befintliga lån, vars bindningstid har gått ut under 2024, har lagts om mot en rörlig ränta tills räntemarknaden har stabiliserats.

Till grund för den ekonomiska planeringen ligger att månadsavgifterna

- ska finansiera årlig drift samt långsiktigt planerat underhåll
- höjas jämnt och stadigt över tid utan att medlemmarna drabbas av överraskande höjningar
- är rättvisa mellan medlemmar som bor i fastigheten under olika tidsperioder

För att följa den långsiktiga budgeteringen följer styrelsen noga den ekonomiska utvecklingen för att se om det de närmaste åren kommer att behövas extra avgiftshöjningar utöver den sedvanliga höjningen på två - tre procent per år.

Det föregående räkenskapsåret antogs en ny lagstiftning för bostadsrättsföreningars redovisning som syftar till att ge en mer öppen och tydlig bild av bostadsrättsföreningars ekonomi. Presentationen i denna årsredovisning av föreningens ekonomiska ställning och planering uppfyller lagstiftningens krav. Lagen innebär bland annat att sju nyckeltal för ekonomin ska presenteras i årsredovisningen. Enligt lagen ska föreningen även redovisa om marken ägs eller hyrs. Brf Grankotten 2 hyr marken enligt ett tomträttsavtal med Göteborgs stad som löper till och med 2034-04-26.

Under 2024 beslutades att föreningens ekonomi från och med 2025 kommer administreras av Nabo vars analyser styrelsen övervägt vid den ekonomiska planeringen. Nabo är också ansvarig för föreningens underhållsplan och styrelsen ser en stor fördel att ha samma förvaltare för ekonomi samt underhåll.

Planerat långsiktigt underhåll

Föreningen ansvarar för att hålla fastigheten i ett gott skick över tid. Därför behövs planering för det långsiktiga underhållet.

År 2023 antog styrelsen en ny detaljerad underhållsplan som sträcker sig över 50 år, mot den tidigare planen som gällde för 30 år.

En fastighets olika delar har en begränsad livstid. För att få med alla delar av fastigheten i planeringen har underhållsplanen utökats från 30 till 50 år. När alla åtgärder för samtliga delar finns med i planen ger det mer korrekta underlag till den ekonomiska planeringen.

Underhållsplanen följs upp och uppdateras kontinuerligt av styrelsen. Planens totala kostnader och finansiering ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Planerat och genomfört underhåll under 2024:

- Byte av ställdon

Utöver detta planerade underhåll har följande reparationer utförts

- Reparation av torktumlare samt byte av filter
- Underhåll av krånglande ytterdörrar
- Ommålning av garage
- Åtgärd och återställning efter vattenskada
- Reparation av pelare i trappuppgång
- Installation av brytskydd efter inbrottsförsök i verktygsrummet
- Reparation av fönster

Periodiskt underhåll och reparationer

Mycket av vardagsskötseln av fastigheten sköts under välbesökta gemensamma fixardagar där vi tillsammans ser över fastigheten och trädgården. Fixardagarna leds av en grupp utanför styrelsen efter en övergripande plan.

Inflyttningar och utflyttningar under året:

- Kjellstrand, Emma ersattes av Sandberg, Viktor
- Millgård, Mia ersattes av Wedding, Sanna
- Lidberg, Simon och Holtz, Lisa ersattes av Kylander, Emma
- Lundqvist, Rebecka och Ishoy, Nicklas ersattes av Lundqvist, Anders och Lundqvist, Lovisa
- Yew Olsson, Johanna och Fenn, Marcus Gustav ersattes av Sandman, Catrin

Föreningen tackar utflugna boende för er tid hos oss och önskar nya välkomna. Förutom nya medlemmar har garaget fått en ny hyresgäst.

Sedan 1980-talet har följande åtgärder genomförts

1981: Besiktning balkonger
1983: Dagvattenseparering till duplikatsystem
1988: Besiktning av fuktskada yttervägg söderfasad
1993: Besiktning skyddsrum
1996: Rensning frånluftskanaler (sotning) inne i lägenheter. OVK-besiktning
1997: Underhållsbesiktning utemiljö, ytterväggar, balkonger, tak, källarutrymmen. Omläggning av tak. Besiktning VVS-installationer.
1998: Putsarbeten söderfasad. Besiktning av takläggning. Spolning av köksstammar, köksavlopp och golvbrunnar.
2000 - 2001: Renovering söderfasad (fuktsanering, nytt ytskikt)
2001: Renovering av balkonger (målning av skärmar, betongslamma undersida)
2003 - 2004: Fönsterrenovering
2006: Renovering trapphus
2007: Låsbyte (byte av lås i gemensamma utrymmen)
2007: Rörstambyte (rörinfodring)
2008-2009: Radonmätning
2009: Byte av armaturer källare/vind
2013: Byte till säkerhetsdörrar, låsbyte lägenheter
2015: Byte av stuprör, byte av fönsterparti vindsvåning söderfasad, reparation skorstenar, byte uppstigningslucka och stege, montering av taksäkerhet, komplettering friskluftsventil soprum, installation tryckstegringspump. Boulebana anlagd bakom huset
2016: OVK. Sotning av ventilationspipor. Renovering av balkonger, fönster, delar av fasaden.
2017: "Markprojekt" med genomgång och åtgärd av mark, trappor, räcken. Omläggning av asfalt, dränering mot fasad vid husets baksida, platt- och kullerstensläggning, ny uteplats på husets framsida, markjusteringar, sprängstensmurar, byte av stuprörsanslutningar (m.m).
2017: Funktionskontroll av ventilationssystem (uppföljande kontroll efter anmärkningar 2016).
2018: Översyn av vattentryck och tryckstegringspump och installation av ny utrustning för detta. Läckande rör i källaren reparerats. Justeringar av alla ytterdörrar till port och källare. Byte säkerhetsventil. Luddfilter tvättstuga. Räcke utomhus.
2019: Åtgärd av radiatorer, översyn av fjärrvärmeförsörjning.
2020: riskinventering gällande brandsäkerhet. Byte av råspont. Åtgärd av fuktskada på taket. Byte av expansionskärl.
2021: rutinmässig radonmätning i några lägenheter, mätvärden ok. Justering av radiatorer. Garantibesiktning av fasadprojekt, målning fönster och balkonger. Översyn av trycket i värmesystemet. Översyn och reparationer av porttelefoner. Byte och förstärkning av takpapp, delar av taket. Byte av wc-stolar i källare och garage. Installation ny fläkt i torkrum.
2022: Färdigställd puts och målning gavelfasad söder, Installation av systematiskt brandskydd i källare och vind. Besiktning av VA/VVS system inför kommande underhåll, 5-årig garantibesiktning och mindre åtgärder av markarbeten från 2017.
2023: OVK, besiktning av garagelokal vid uppsägning av tidigare hyresgäst, översyn av brand- och skyddsutrustning.

Planerat underhåll kommande 5 år:

Byte ytterdörrar samt byte av porttelefoner. Målning av gemensamma utrymmen samt byte belysningsarmatur inomhus. Byte av elstammar till lägenheter. Byte av belysningsarmatur utomhus. Byte av tvättmaskin samt torktumlare. Foga om tegelfasad. Dessa åtgärder är medräknade i föreningens långsiktiga finansiering av underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	232	110	148	133
Skuldsättning, kr/kvm	2 577	2 589	2 926	3 286	3 307
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 667	2 684	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	219	195	188	198	164
Årsavgifter, kr/kvm	898	832	719	747	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	961	831	759	744	731
Nettoomsättning, tkr	1 712	1 586	1 459	1 431	1 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	240	-134	-34	16
Soliditet, %	16	14	10	10	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Året 2024 har justerats med avdrag kostnader/försäkringsersättning för vattenskada under året. Sparande kr/kvm, inkl kostnader/försäkringsersättning vattenskada, är 175 kr/kvm.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	114 800	0	0	114 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 149 012	0	78 875	1 227 887
S:a bundet eget kapital, kr	1 263 812	0	78 875	1 342 687
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-620 987	240 467	-78 875	-459 395
Årets resultat, kr	240 467	-240 467	116 313	116 313
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-380 520	0	37 438	-343 082
S:a eget kapital, kr	883 292	0	116 313	999 605

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-380 520
Årets resultat, kr	116 313
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-343 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-343 082

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 711 866	1 589 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 681	9 108
Summa Rörelseintäkter		1 845 547	1 598 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 225 664	-950 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 291	-70 365
Personalkostnader	Not 6	-85 949	-65 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-206 493	-206 493
Summa Rörelsekostnader		-1 590 396	-1 293 200
Rörelseresultat		255 151	305 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	372	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-139 210	-65 082
Summa Finansiella poster		-138 838	-64 803
Resultat efter finansiella poster		116 313	240 467
Resultat före skatt		116 313	240 467
Årets resultat		116 313	240 467



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 221 865	5 424 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 487	12 730
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 230 352	5 436 845
Summa Anläggningstillgångar		5 230 352	5 436 845

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	802 630	657 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	229 297	121 875
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 031 927	779 350
Summa Omsättningstillgångar		1 031 927	779 350
Summa Tillgångar		6 262 279	6 216 195

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	114 800	114 800
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 227 887	1 149 012
Summa Bundet eget kapital		1 342 687	1 263 812

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 16	-459 395	-620 987
Årets resultat	Not 17	116 313	240 467
Summa Ansamlad förlust		-343 082	-380 520

Summa Eget kapital

999 605 883 292

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	403 592	1 265 592
Summa Långfristiga skulder		403 592	1 265 592

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 543 704	3 713 954
Leverantörsskulder	Not 19	116 311	122 599
Skatteskulder	Not 20	5 592	6 898
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	9 000	12 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	184 475	211 691
Summa Kortfristiga skulder		4 859 082	4 067 311

Summa Skulder

5 262 674 5 332 903

Summa Eget kapital och skulder

6 262 279 6 216 195



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	255 151	305 270
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	206 493	206 493
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	206 493	206 493
Erhållen ränta	372	279
Erlagd ränta	-121 692	-66 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 324	445 508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-99 176	-14 317
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-55 497	-7 820
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-154 673	-22 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 651	423 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-32 250	-646 724
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 250	-646 724
Årets kassaflöde	153 401	-223 353
Likvida medel vid årets början	643 562	866 915
Likvida medel vid årets slut	796 963	643 562



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	1,77-4%
Avskrivningstid på markanläggningar:	2,5%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10%
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 557 408	1 442 004
	Hyror lokaler	62 100	44 640
	Hyror informationsöverföring	108 432	108 432
	Övriga primära intäkter	10 026	5 445
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 737 966	1 600 521
	Hyresbortfall	-26 100	-11 160
	<i>Summa</i>	-26 100	-11 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 711 866	1 589 361

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	125 799	0
	Övriga sekundära intäkter	7 882	9 108
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	133 681	9 108

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-48 587	-56 669
	Snö och halk-bekämpning	-31 000	-34 349
	Reparationer	-220 572	-8 270
	Planerat underhåll	-21 125	0
	El	-21 453	-25 741
	Uppvärmning	-300 244	-259 486
	Vatten	-98 098	-90 463
	Sophämtning	-28 573	-25 500
	Fastighetsförsäkring	-39 670	-35 778
	Kabel-TV och bredband	-122 264	-117 746
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 730	-59 254
	Förvaltningsavtalskostnader	-62 912	-66 883
	Tomträttsavgäld	-170 436	-170 436
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 225 664	-950 575

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-16 324	-3 997
	Extern revision	-17 000	-14 500
	Konsultkostnader	-26 310	-41 349
	Medlemsavgifter	-5 410	-5 410
	Övriga förvaltningskostnader	-7 246	-5 109
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 291	-70 365
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 397	-50 046
	Sociala avgifter	-20 552	-15 720
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 949	-65 766
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-155 145	-155 145
	Avskrivning på markanläggning	-47 105	-47 105
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 243	-4 243
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-206 493	-206 493
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	372	279
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	372	279
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-139 160	-65 082
	Övriga räntekostnader	-50	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-139 210	-65 082

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 503 317	6 503 317
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 884 210	1 884 210
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	8 387 527	8 387 527
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 963 412	-2 761 162
	Årets avskrivningar	-202 250	-202 250
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 165 662	-2 963 412
	Utgående redovisat värde	5 221 865	5 424 115
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	205 000	205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	46 205 000	46 205 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 511 000	6 511 000
	Varav i eget förvar	-9 900	-9 900
	Ställda säkerheter	6 501 100	6 501 100
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	83 019	83 019
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	83 019	83 019
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 289	-66 046
	Årets avskrivningar	-4 243	-4 243
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-74 532	-70 289
	Utgående redovisat värde	8 487	12 730
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	796 963	643 562
	Övriga fordringar	5 667	13 913
	Summa Övriga fordringar	802 630	657 475

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 297	121 875
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	229 297	121 875
Not 14	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	114 800	114 800
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	114 800	114 800
Not 15	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 227 887	1 149 012
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 227 887	1 149 012
Not 16	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-459 395	-620 987
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-459 395	-620 987
Not 17	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	116 313	240 467
	<i>Summa Årets resultat</i>	116 313	240 467

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,29%	2025-04-01	789 750	9 000
Stadshypotek	3,9%	2025-01-02	1 837 412	9 000
Stadshypotek	3,89%	2025-01-02	662 750	0
Stadshypotek	3,88%	2025-01-30	391 792	0
Stadshypotek	0,97%	2026-09-30	415 592	12 000
Stadshypotek	1,23%	2025-04-30	850 000	0
			4 947 296	30 000

Långfristig del	403 592
Nästa års amortering av långfristig skuld	12 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 531 704
Kortfristig del	4 543 704
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	30 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	116 311	122 599
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	116 311	122 599

Not 20 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 592	6 898
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 592	6 898

Not 21 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	9 000	8 370
Övriga kortfristiga skulder	0	3 799
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 000	12 169

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	131 352
	Upplupna räntekostnader	28 476	10 958
	Övriga upplupna kostnader	155 999	69 381
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	184 475	211 691

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grankotten nr 2, org.nr. 757200-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankotten nr 2 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Grankotten nr 2 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Grankotten nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PERNILLA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:11:57



DAVID EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:42:26



ANNA STIBLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:40:44



JEANETTE BONDESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:04:23



BRITTA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:47:17



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:58:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Grankotten nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:58:31



HSB – där möjligheterna bor

Bilaga till årsredovisning 2024 för BRF Grankotten nr 2

Här följer en bilaga som återger förenings inkomster för utgifter under räkenskapsåret. Efter driftskostnader samt räntor återstår ett överskott på 361 626 kr för räkenskapsåret till årets och framtida underhåll

	2024	2023
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	1 557 408 kr	1 442 004 kr
Hyror	36 000 kr	33 480 kr
Bredband	108 432 kr	113 627 kr
Övriga intäkter	135 825 kr	9 358 kr
Summa intäkter	1 837 665 kr	1 598 814 kr
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	48 587 kr	83 527 kr
Reparationer	220 572 kr	8 270 kr
El	21 453 kr	25 741 kr
Uppvärmning	300 244 kr	259 786 kr
Vatten	98 098 kr	90 463 kr
Sophämtning	28 573 kr	25 500 kr
Försäkring	39 670 kr	35 778 kr
Förvaltningsarvoden (HSB/Nabo)	62 912 kr	66 883 kr
Kabel-tv/bredband	122 264 kr	117 746 kr
Personalkostnader/ Styrelsens arvode	85 949 kr	65 766 kr
Övriga kostnader	77 701 kr	77 277 kr
Summa driftskostnader	1 106 023 kr	857 082 kr
Tomträttsavgäld	170 436 kr	170 436 kr
Fastighetsskatt	60 370 kr	59 254 kr
Räntekostnader	139 210 kr	65 082 kr
Summa kostnader	1 476 039 kr	1 151 854 kr
Årets överskott	361 626 kr	446 960 kr

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.