

Årsredovisning 2024

Brf Granen 10-11

769616-0253



Välkommen till årsredovisningen för Brf Granen 10-11

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Malmö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 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
Granen 10	-	Malmö
Granen 11	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 48 bostadsrätter om totalt 2 690 kvm och 6 lokaler om 370 kvm. Byggnadernas totalyta är 3040 kvm.

Styrelsens sammansättning

August Hallgren	Ordförande
Rune Ross Londorf	Kassör
Isabella Bockarovski	Styrelseledamot
Ivan Forsman	Styrelseledamot
Pernille Jo Rasmussen	Styrelseledamot

Valberedning

Joakim Svensson

Lina Hesterman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Åke Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Nya porttelefoner
Målning av grunden
- 2022** ● Spolning av brunnar och stuprör
Byt ut box till kabelteve
- 2023** ● Relining av stuprör

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn av föreningens radiatorer
Uppdatering av belysning i gemensamma utrymmen
Automatiska dörröppnare på portarna mot gården
Föreningens styrelserum ska göras om till en övernattningslägenhet
- 2026** ● Se över behovet av dränering
- 2028** ● Planerat underhåll av hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hjärtstartare	Dahl Medical AB
Installation av porttelefoni	Professionell Säkerhet
Service av tvättmaskiner	Bengtssons tvättmaskinservice
Städning	Hagtorn Fastighetsservice
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad
Sanering av klotter	Saneringskompaniet
Service och underhåll av hissar	Otis

Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft två städdagar.

Föreningen har som rutin på städdagarna att besöka och informera om hjärtstartaren, inhyrd från Hjärtstartarspecialisten Dahl Medical AB, som sitter monterad i entrén till Föreningsgatan 70. Den är tillgänglig för de boende i vår förening, för att skapa möjligheten att kunna rädda livet på en närstående.

Samtliga lokaler är uthyrda och ger en stabil inkomst till föreningen, vilket är betryggande i en ostabil tid som denna.

Vi har upprätthållit rutinen där vi välkomnar alla nya medlemmar i föreningen med ett välkomstbrev, med information om vår verksamhet, rutiner, vart närmaste skyddsrum och hjärtstartare finns. Detta välkomstbrev finns även publicerat på vår hemsida.

Framgångsrika brandinspektioner, av Artibus brandteknik.

På förfrågan har det installerats reflexbandsmarkeringar på trappstegen inne i entrén till Föreningsgatan 68.

Hissen på Föreningsgatan 68 har fått nya distanser monterade till grinden för att främja grindkontaktens funktion och förhindra att grinden glappar under hissfärden.

Föreningen har renoverat samtliga portar och ytterdörrar till våra gemensamma utrymmen, vi har prioriterat att värna om att bevara det tidsenliga utseendet. Gångjärnen justerades, färgen målades om och glasen byttes ut till tidsenliga med fasett.

Miljörummet har fått en uppfräschning genom nya informationsskyltar gällande sopsortering.

Till en av föreningens städdagar beställdes en container till de boendes förmån, vi passade då på att se över och rensa ut gemensamma vind- och källarutrymmen från kvarlämnat skräp.

Taket behövde ses över och trasiga takpannor har bytts ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3,5% den 1 januari 2025. Som vi nämnde förra året planerar vi att mer löpande följa marknaden och justera avgiften årligen, för att minimera risken för kraftig höjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 186 456	3 050 880	2 732 533	2 557 693
Resultat efter fin. poster	-85 312	-251 774	-148 084	-44 019
Soliditet (%)	55	55	55	55
Yttre fond	1 519 263	1 020 473	740 097	443 327
Taxeringsvärde	45 958 000	45 958 000	45 958 000	40 361 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	968	938	852	202
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	79,5	82,3	19,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 219	9 289	9 347	9 347
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 015	8 076	8 074	8 074
Sparande per kvm totalyta, kr	179	84	192	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	103	91	77	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	156	132	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	52	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	318	298	248	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,44	1,04	0,96
Räntekänslighet (%)	9,52	9,90	10,97	46,36

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 el (totalt 167 802 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ca 2,2 miljoner kronor i kassan. Styrelsen bevakar kostnadsutvecklingen och kan behöva höja avgifterna framöver för att kunna finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	37 204 160	-	-	37 204 160
Upplåtelseavgifter	1 364 035	-	-	1 364 035
Fond, yttre underhåll	1 020 473	-	498 790	1 519 263
Balanserat resultat	-7 934 785	-251 774	-498 790	-8 685 349
Årets resultat	-251 774	251 774	-85 312	-85 312
Eget kapital	31 402 109	0	-85 312	31 316 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 685 349
Årets resultat	-85 312
Totalt	-8 770 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	498 790
Att från yttre fond i anspråk ta	-124 992
Balanseras i ny räkning	-9 144 460
	-8 770 662

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	3 186 456	3 050 880
Övriga rörelseintäkter	3	812	69 262
Summa rörelseintäkter		3 187 268	3 120 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 755 709	-1 997 323
Övriga externa kostnader	9	-178 645	-149 380
Personalkostnader	10	-146 244	-137 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 128	-508 040
Summa rörelsekostnader		-2 585 726	-2 792 733
RÖRELSERESULTAT		601 542	327 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 802	21 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-713 656	-600 478
Summa finansiella poster		-686 854	-579 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 312	-251 774
ÅRETS RESULTAT		-85 312	-251 774

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	53 168 320	53 544 400
Markanläggningar	13	978 616	1 107 664
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 146 936	54 652 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 146 936	54 652 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 482	14 238
Övriga fordringar	15	9 446	9 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72 176	67 914
Summa kortfristiga fordringar		128 104	91 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 264 660	2 328 009
Summa kassa och bank		2 264 660	2 328 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 392 764	2 419 860
SUMMA TILLGÅNGAR		56 539 699	57 071 924

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 568 195	38 568 195
Fond för yttre underhåll		1 519 263	1 020 473
Summa bundet eget kapital		40 087 458	39 588 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 685 349	-7 934 785
Årets resultat		-85 312	-251 774
Summa fritt eget kapital		-8 770 662	-8 186 559
SUMMA EGET KAPITAL		31 316 796	31 402 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 269 000	24 395 000
Övriga långfristiga skulder		86 047	86 047
Summa långfristiga skulder		15 355 047	24 481 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 096 000	155 000
Leverantörsskulder		221 980	480 704
Skatteskulder		-574	-2 141
Övriga kortfristiga skulder		7 853	4 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	542 597	550 640
Summa kortfristiga skulder		9 867 856	1 188 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 539 699	57 071 924

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	601 542	327 409
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	505 128	508 040
	1 106 670	835 449
Erhållen ränta	26 802	21 295
Erlagd ränta	-713 850	-596 176
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 622	260 568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 253	65 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-261 718	393 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 651	719 257
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 000 000
Amortering av lån	-185 000	-8 155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-185 000	-155 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-63 349	564 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 328 009	1 763 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 264 660	2 328 009

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Granen 10-11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,95 %
Markanläggningar	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 391 504	2 344 572
Hysesintäkter, bostäder	53 244	53 244
Hysesintäkter, lokaler	522 696	488 872
El	215 960	163 292
Övriga intäkter	3 052	900
Summa	3 186 456	3 050 880

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	5	17
Elprisstöd	0	64 589
Övriga intäkter	807	87
Försäkringsersättning	0	4 569
Summa	812	69 262

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	58 656	63 840
Fastighetsskötsel	40 391	33 659
Besiktning och service	28 649	10 750
Trädgårdsarbete	10 289	8 001
Övrigt	7 405	19 410
Summa	145 390	135 661

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 718	120
Bostäder	6 430	0
Tvättstuga	30 522	109 573
Trapphus/port/entr	81 993	0
Dörrar och lås/porttele	14 882	21 121
VA	0	374 221
Kabel-tv/bredband	0	2 155
Hissar	47 044	84 614
Summa	182 589	591 803

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	112 159	0
Tak	12 833	0
Summa	124 992	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	313 896	276 400
Återbetalning elstöd	0	38 147
Uppvärmning	479 351	472 944
Vatten	172 149	157 856
Sophämtning	88 600	100 503
Summa	1 053 996	1 045 850

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 806	34 052
Bredband/Kabeltv	100 485	80 516
Fastighetsskatt	111 450	109 441
Summa	248 741	224 009

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	65 993	46 848
Förbrukningsmaterial	9 140	249
Juridiska kostnader	10 126	11 138
Revisionsarvoden	12 238	12 238
Ekonomisk förvaltning	81 148	78 908
Summa	178 645	149 380

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Övriga arvoden	500	0
Sociala avgifter	31 144	32 990
Summa	146 244	137 990

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	713 636	599 898
Övriga räntekostnader	20	580
Summa	713 656	600 478

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 007 812	58 007 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 007 812	58 007 812
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 463 412	-4 087 332
Årets avskrivning	-376 080	-376 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 839 492	-4 463 412
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 168 320	53 544 400
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 586 222</i>	<i>18 586 222</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 618 000	26 618 000
Taxeringsvärde mark	19 340 000	19 340 000
Summa	45 958 000	45 958 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 580 964	2 580 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 580 964	2 580 964
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 473 300	-1 344 252
Årets avskrivning	-129 048	-129 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 602 348	-1 473 300
Utgående restvärde enligt plan	978 616	1 107 664

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 304	58 304
Utgående anskaffningsvärde	58 304	58 304
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 304	-55 392
Avskrivningar	0	-2 912
Utgående avskrivning	-58 304	-58 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	712	965
Skattefordringar	8 734	8 734
Summa	9 446	9 699

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 066	32 816
Försäkringspremier	12 579	11 638
Förvaltning	24 531	23 460
Summa	72 176	67 914

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-09-28	0,81 %	8 941 000	8 942 000
SBAB	2026-12-31	4,22 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	3,77 %	2 567 000	2 635 000
Swedbank	2026-09-25	4,14 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2027-03-25	4,27 %	957 000	1 073 000
Summa			24 365 000	24 550 000
Varav kortfristig del			9 096 000	155 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 590 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 544	113 351
El	27 460	30 483
Uppvärmning	60 951	66 500
Utgiftsräntor	46 430	46 624
Vatten	14 628	13 404
Sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	251 593	247 287
Summa	542 597	550 640

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 533 000	30 533 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 kommer vi att upprätta en ny underhållsplan. Vi uppgraderar dörröppnare till samtliga portar. Genomföra uppdatering av föreningens belysning, baserat på intagna offerter, byte till LED med rörelsesensor på offentliga ytor. Föreningens styrelserum ska göras om till en övernattningslägenhet

Underskrifter

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

Malmö Kommun

August Hallgren
Ordförande

Isabella Bockarovski
Styrelseledamot

Ivan Forsman
Styrelseledamot

Pernille Jo Rasmussen
Styrelseledamot

Rune Ross Londorf
Kassör

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

Åke Persson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2025 16:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.06.2025 12:01

DOCUMENT ID:

HkfFfsJk7lg

ENVELOPE ID:

HygUzi11mll-HkfFfsJk7lg

DOCUMENT NAME:

Brf Granen 10-11, 769616-0253 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

6a0495d8ecde501fd8d71c8dcb5a21594da4052093efea
03313180015b2b48980bdd544b862084fae400c156a90f
fb714d5bd8bbc5ccf31e57e0b658515fe882

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rune Ross Londorf rosslondorf@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 12:47 05.06.2025 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.232.37
2. Pernille Jo Rasmussen pernillejor@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 12:51 05.06.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.148
3. AUGUST JONAS THORGN Y HALLGREN ajt.hallgren@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 12:58 05.06.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 212.73.28.21
4. ISABELLA BOCKAROVSKI isabellabockarovski@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:45 05.06.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.3.92
5. Ivan Forsman ivanforsman@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 14:55 05.06.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 151.183.2.206
6. Åke Persson ake.i.persson@outlook.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 16:44 08.06.2025 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.56.107

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Org.nr. 749616-0253

Jag har granskat årsredovisningen o bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 för 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av förenings resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Till följd av ändringar i bostadsrättslagen är det nödvändigt att styrelsen ombesörjer att stadgerevision sker inom det snaraste.

Beträffande den ansamlade förlusten hänvisar jag till styrelsens i förvaltningsberättelsen intagna redogörelse. I anslutning härtill rekommenderar jag att ny budget upprättas vid halvårsskiftet i och för uppföljning av kostnadsutvecklingen och behov av avgiftsförändring under år 2025.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets förlust jämte från tidigare år balanserad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2024 vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2025 16:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.06.2025 12:01

DOCUMENT ID:

S1IYzs1kXge

ENVELOPE ID:

H1IMoyJ7le-S1IYzs1kXge

DOCUMENT NAME:

RB Granen.pdf

1 page

SHA-512:

b518360a0698261067e2431f59332fbcf64594062c5065
84d78801cbdda513e71a3956ace80fed1e0545225d97cb
6eb98ef6d3fbf656581a5904fe55dad40b6a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åke Persson	Signed	08.06.2025 16:47	eID	Swedish BankID
ake.i.persson@outlook.co m	Authenticated	08.06.2025 16:46	Low	IP: 84.216.56.107

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

Attachments

No attachments 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

 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