# Årsredovisning

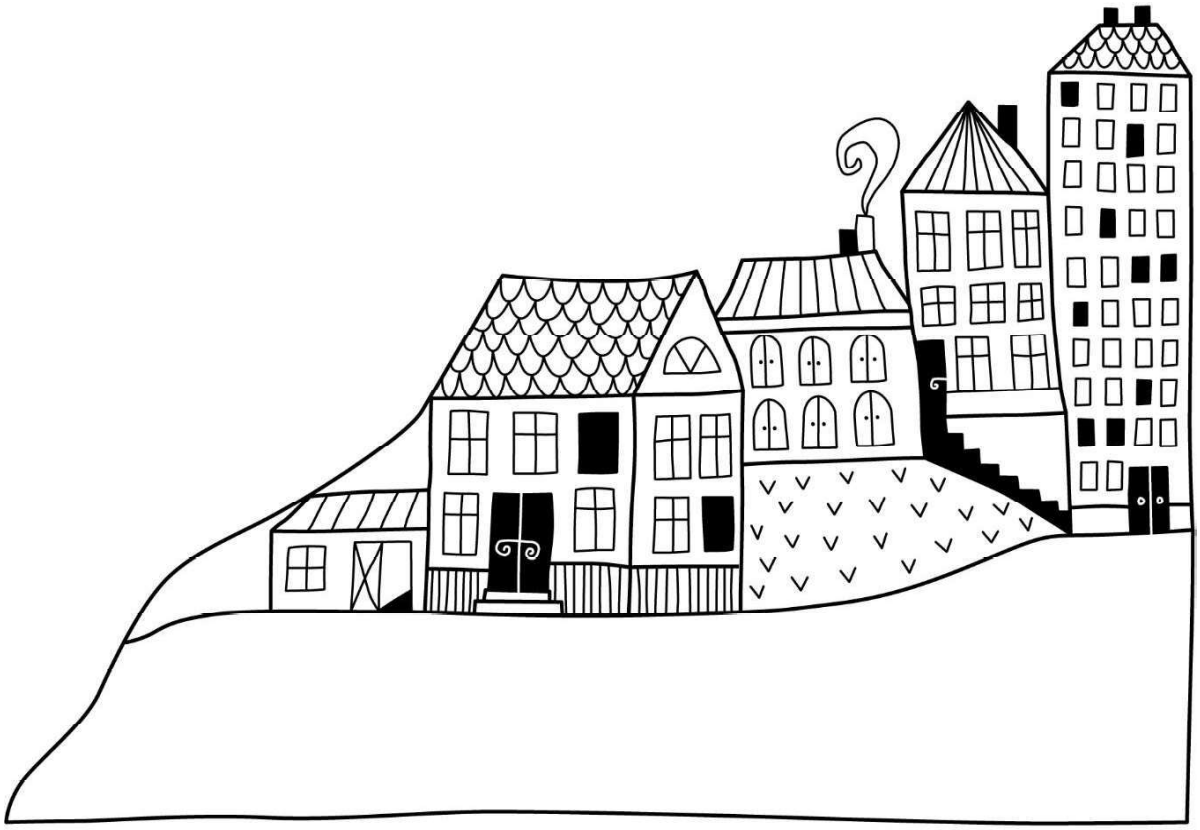
2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Granegården
Org nr: 717600-0680

Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Innehållsförteckning

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




Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Granegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31*

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-09. Nuvarande stadgar registrerades 2020-11-20. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 57:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två bostadshus med 116 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna förvärvades 1960.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard | Antal |
|---|---|
| 1 rum och kök | 17 |
| 2 rum och kök | 34 |
| 3 rum och kök | 23 |
| 4 rum och kök | 36 |
| 5 rum och kök | 4 |
| 6 rum och kök | 2 |

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal |
|---|---|
| Antal lokaler | 5 |
| Antal garage | 32 |
| Antal p-platser | 23 |
| Antal p-platser elbil | 2 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 5 065 m² |
| Total bostadsarea | 9 203 m² |
| Total lokalarea | 929 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 212 564 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 163 345 000 kr |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet | Yta m$^2$ | Löptid |
|---|---|---|
| Hair City (Frisör) | 56 | 2023-10-31 |
| Uppsala IF O-sektionen (Lager) | 7 | 2023-12-31 |
| Tilles Service (Lager) | 57 | 2024-12-31 |
| Ljudverket KB (Lager) | 56 | 2024-12-31 |
| Marie-Louise Sundqvist (Keramiker) | 65 | 2025-09-30 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,54 % av föreningens nettoomsättning.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 640 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Stambyte | 2005-2006 |
| Balkongrenovering | 2007 |
| Fönsterbyte | 2009 |
| Byte av fjärrvärmeväxlare | 2012 |
| Takrenovering | 2012-2013 |
| Byte ledningar i kallvattenstråk | 2012-2013 |
| Solceller för elproduktion på föreningens tak | 2013 |
| Ommålning av golv och väggar källare | 2014-2015 |
| Stuprör | 2015 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2016 |
| Hissar, renovering och modernisering | 2017 |
| Relining utgående stammar under huset | 2018 |
| Värmesystem | 2019 |
| Elrenovering | 2019-2020 |
| Målning källargångar | 2020 |
| Målning trapphus | 2021 |
| Ventilbyte | 2021 |
| Behandling entrépartier | 2021 |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Stamspolning/Underhållsspolning | 226 246 |
| Ventilbyte/Värmesystem | 390 878 |
| Ventilationsrengöring | 23 369 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Annika Hellström | Ordförande | 2023 |
| Erik Ekvall | Ledamot | 2024 |
| Johanna Dalman | Ledamot | 2024 |
| Ulf Hellström | Ledamot | 2023 |
| Fredrik Karlsson | Ledamot | 2024 |
| Björn Blomkvist | Ledamot | 2023 |
| Robert Nilsson | Ledamot | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anna Ekwurtzel Johansson | Suppleant | 2023 |
| Klas Elmgren | Suppleant | 2023 |
| Martin Lundberg | Suppleant | 2023 |
| Tina Sandström | Suppleant | 2023 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| BOREV Revision AB | Extern revisor | 2023 |
| Claes-Göran Swahn | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|
| Michael Kjörling | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|
| Gunilla Strand (sammankallande) | 2024 |
| Oskar Vedung | 2024 |
| Synnöve Prage | 2024 |
| Eduardo Bachelet Pizarro | 2024 |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret 2022 fortsatt att systematiskt utföra underhåll på fastigheten.

Den under förra året påbörjade entreprenaden för att uppgradera och säkerställa värmen i fastigheten har i år fortsatt. Nya och förbättrade installationer i undercentralen har skett. Arbetet med energiförbättringar sker kontinuerligt.

Ytterligare underhåll av större omfattning har varit stamspolning och obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningen har även utfört en besiktning av skyddsrummen med anledning av det förhöjda beredskapläge som uppstod under sommaren/hösten 2022.

En ny torktumlare med värmeåtervinning har inköpts till tvättstugan på Geijersgatan.

Föreningen har under året handlat upp nya entreprenörer avs. städ och teknisk förvaltning.


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 492 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

# Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 5 263 | 5 201 | 5 220 | 5 208 | 5 102 |
| Resultat efter finansiella poster | -187 | -1 240 | -1 466 | -673 | -699 |
| Balansomslutning | 24 624 | 25 200 | 25 876 | 26 758 | 27 638 |
| Soliditet % | -2 | -2 | 3 | 9 | 11 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 74 | 27 | 16 | 107 | 125 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 98 | 100 | 91 | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 492 | 483 | 483 | 483 | 473 |
| Lån, kr/m² | 2 346 | 2 403 | 2 358 | 2 273 | 2 482 |

**Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.*

**Nettoomsättning**: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster**: Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 333 232 | 0 | -480 636 | -1 240 040 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -1 240 040 | 1 240 040 |
| Reservering underhållsfond | | 1 006 000 | -1 006 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -640 493 | 640 493 | |
| Årets resultat | | | | -186 553 |
| **Vid årets slut** | **1 333 232** | **365 507** | **-2 086 184** | **-186 553** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -1 720 677 |
| Årets resultat | -186 553 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 006 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 640 493 |
| **Summa** | **-2 272 737** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 2 272 737** |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 263 418 | 5 201 331 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 62 744 | 33 098 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **5 326 162** | **5 234 429** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 923 180 | -4 883 739 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -268 616 | -263 437 |
| Personalkostnader | Not 6 | -179 001 | -190 015 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -876 209 | -881 775 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-5 247 006** | **-6 218 966** |
| **Rörelseresultat** | | **79 156** | **-984 537** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 305 | 305 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -274 015 | -255 808 |
| **Summa finansiella poster** | | **-265 709** | **-255 503** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-186 553** | **-1 240 040** |
| **Årets resultat** | | **-186 553** | **-1 240 040** |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 22 187 573 | 22 989 088 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 634 974 | 628 823 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **22 822 547** | **23 617 911** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **22 822 547** | **23 617 911** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 578 | 1 800 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 31 411 | 30 122 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 296 319 | 200 861 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **328 308** | **232 783** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 473 459 | 1 349 780 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 473 459** | **1 349 780** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 801 767** | **1 582 562** |
| **Summa tillgångar** | | **24 624 314** | **25 200 473** |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 333 232 | 1 333 232 |
| Fond för yttre underhåll | | 365 507 | 0 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 698 739** | **1 333 232** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 086 184 | -480 636 |
| Årets resultat | | -186 553 | -1 240 040 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-2 272 737** | **-1 720 677** |
| **Summa eget kapital** | | **-573 998** | **-387 445** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 22 757 875 | 19 707 375 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **22 757 875** | **19 707 375** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 014 500 | 4 644 500 |
| Leverantörsskulder | | 438 647 | 344 305 |
| Skatteskulder | | 15 022 | 15 563 |
| Övriga skulder | Not 14 | 51 784 | 77 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 920 484 | 798 671 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 440 437** | **5 880 543** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **24 624 314** | **25 200 473** |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | Avskriven |
| Balkongrenovering | Linjär | 40 |
| Fönster | Linjär | 40 |
| Takombyggnad | Linjär | 40 |
| Hissar | Linjär | 40 |
| Övriga standardförbättringar | Linjär | 40 |
| Solceller | Linjär | 20 |
| Cykelparkering och innergård | Linjär | 20 |
| Ventilation/Spiskåpor | Linjär | 20 |
| IMD, elbilsladdare och elrenovering | Linjär | 10 |
| Tvättstugeutrustning | Linjär | 5 |

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


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 4 531 824 | 4 443 012 |
| Hyror, lokaler | 186 564 | 188 160 |
| Hyror, garage | 227 532 | 227 532 |
| Hyror, p-platser | 90 900 | 84 600 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | -4 758 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | -7 882 | -8 265 |
| Rabatter | -8 352 | -8 357 |
| Elavgifter* | 242 832 | 279 407 |
| **Summa nettoomsättning** | **5 263 418** | **5 201 331** |

**Under 2022 har föreningen ändrat från två till tre månaders fördröjning för avisering av elavgifter. Detta medför att endast 11 månaders intäkter finns med avseende elavgifter år 2022.* ***Tolv månaders intäkter hade inneburit ca 21 tkr mer i intäkter för föreningen år 2022.***

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga avgifter | 0 | 500 |
| Övriga ersättningar | 34 141 | 24 643 |
| Övriga sidointäkter | 57 | 25 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9 | 41 |
| Övriga rörelseintäkter | 19 207 | 7 889 |
| Försäkringsersättningar | 9 348 | 0 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **62 744** | **33 098** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -640 493 | -1 650 677 |
| Reparationer | -118 557 | -189 390 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -191 844 | -192 694 |
| Försäkringspremier | -144 132 | -136 628 |
| Kabel- och digital-TV | -217 621 | -217 584 |
| Pcb/Radonsanering | -2 940 | -15 391 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -20 671 | -8 100 |
| Serviceavtal | -41 215 | -39 889 |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | -81 250 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -11 969 | -11 438 |
| Skyddsrumsinventering | -6 744 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -53 543 | -29 843 |
| Förbrukningsinventarier | -27 053 | -90 949 |
| Vatten | -330 408 | -329 399 |
| Fastighetsel | -324 422 | -335 391 |
| Uppvärmning | -1 200 482 | -1 173 438 |
| Sophantering och återvinning | -205 546 | -160 374 |
| Förvaltningsarvode drift | -304 290 | -302 555 |
| **Summa driftskostnader** | **-3 923 180** | **-4 883 739** |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -173 390 | -168 773 |
| IT-kostnader | -5 269 | -5 055 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -19 500 | -20 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -31 238 | -24 898 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 000 | -17 371 |
| Representation | -15 896 | -7 431 |
| Kontorsmateriel | -467 | -2 495 |
| Telefon och porto | -841 | -3 638 |
| Köpta tjänster | -2 123 | -5 850 |
| Bankkostnader | -5 892 | -7 846 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -81 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-268 616** | **-263 437** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -84 000 | -90 000 |
| Sammanträdesarvoden | -46 000 | -30 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -10 125 | -31 400 |
| Sociala kostnader | -38 876 | -38 615 |
| **Summa personalkostnader** | **-179 001** | **-190 015** |

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

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Markanläggningar | -15 000 | -15 000 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -786 515 | -786 515 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -1 347 | -6 420 |
| Avskrivning Installationer | -73 347 | -73 840 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **-876 209** | **-881 775** |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 5 730 600 | 5 730 600 |
| Mark | 1 511 000 | 1 511 000 |
| Tillkommande utgifter | 33 768 988 | 33 768 988 |
| Markanläggning | 300 000 | 300 000 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **41 310 588** | **41 310 588** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -5 730 600 | -5 730 600 |
| Tillkommande utgifter | -12 455 900 | -11 669 385 |
| Markanläggningar | -135 000 | -120 000 |
| | **-18 321 500** | **-17 519 985** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -786 515 | -786 515 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -15 000 | -15 000 |
| | **-801 515** | **-801 515** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-19 123 015** | **-18 321 500** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **22 187 573** | **22 989 088** |
| **Varav** | | |
| Mark | 1 511 000 | 1 511 000 |
| Tillkommande utgifter | 20 526 573 | 21 313 088 |
| Markanläggningar | 150 000 | 165 000 |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 211 000 000 | 161 000 000 |
| Lokaler | 1 564 000 | 2 345 000 |
| | | |
| **Totalt taxeringsvärde** | **212 564 000** | **163 345 000** |
| *varav byggnader* | *103 976 000* | *84 830 000* |
| *varav mark* | *108 588 000* | *78 515 000* |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | 286 180 | 286 180 |
| Installationer | 733 466 | 763 047 |
| | **1 019 646** | **1 049 227** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Inventarier och verktyg | 80 845 | 0 |
| Installationer | 0 | -29 581 |
| | **80 845** | **-29 581** |
| **Utrangeringar** | | |
| Inventarier och verktyg | -64 200 | 0 |
| | **-64 200** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **1 036 291** | **1 019 646** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | -286 180 | -279 760 |
| Installationer | -104 643 | -30 803 |
| | **-390 823** | **-310 563** |
| **Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar** | | |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning | 64 200 | 0 |
| | **64 200** | **0** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | -1 347 | -6 420 |
| Installationer | -73 347 | -73 840 |
| | **-74 694** | **-80 260** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | -223 327 | -286 180 |
| Installationer | -177 990 | -104 643 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-401 317** | **-390 823** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **634 974** | **628 823** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 79 498 | 0 |
| Installationer | 555 477 | 628 823 |

## Not 10 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 31 411 | 30 122 |
| **Summa övriga fordringar** | **31 411** | **30 122** |


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 152 050 | 144 132 |
| Förutbetalda driftkostnader | 1 855 | 1 855 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 43 348 | 0 |
| Förutbetald vattenavgift | 29 446 | 0 |
| Förutbetald renhållning | 10 274 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 58 949 | 54 402 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 398 | 472 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **296 319** | **200 861** |

## Not 12 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 5 259 | 2 381 |
| Transaktionskonto | 1 468 200 | 1 347 398 |
| **Summa kassa och bank** | **1 473 459** | **1 349 780** |

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 23 772 375 | 24 351 875 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -414 500 | -344 500 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -600 000 | -4 300 000 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **22 757 875** | **19 707 375** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NORDEA | 1,32% | 2022-05-11 | 3 500 000,00 | -3 500 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | 2,82% | 2022-10-26 | 800 000,00 | -600 000,00 | 200 000,00 | 0,00 |
| NORDEA | 3,60% | 2023-10-20 | 0,00 | 600 000,00 | 0,00 | 600 000,00 |
| SWEDBANK | 1,32% | 2024-01-25 | 3 356 875,00 | 0,00 | 102 500,00 | 3 254 375,00 |
| NORDEA | 1,00% | 2024-11-20 | 4 087 000,00 | 0,00 | 122 000,00 | 3 965 000,00 |
| SEB | 0,85% | 2025-02-28 | 5 606 000,00 | 0,00 | 120 000,00 | 5 486 000,00 |
| SEB | 0,78% | 2026-02-28 | 7 002 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 002 000,00 |
| NORDEA | 2,82% | 2027-04-21 | 0,00 | 3 500 000,00 | 35 000,00 | 3 465 000,00 |
| **Summa** | | | **24 351 875,00** | **0,00** | **579 500,00** | **23 772 375,00** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 414 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 600 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 21 099 875 kr.


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

## Not 14 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skuld för moms | 2 279 | 1 530 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 49 505 | 74 974 |
| Clearing | 0 | 1 000 |
| **Summa övriga skulder** | **51 784** | **77 504** |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 34 075 | 16 659 |
| Upplupna driftskostnader | 57 388 | 28 405 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 178 494 | 81 140 |
| Upplupna elkostnader | 40 114 | 42 818 |
| Upplupna värmekostnader | 179 025 | 178 749 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 4 536 |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 500 | 18 750 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 4 746 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 411 889 | 422 868 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **920 484** | **798 671** |

| **Not 16 Ställda säkerheter** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 25 868 000 | 25 868 000 |

## Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

**Styrelsens underskrifter**

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur



Annika Hellström



Erik Ekvall



Johanna Dalman



Ulf Hellström



Fredrik Karlsson



Björn Blomkvist



Robert Nilsson

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Claes-Göran Swahn
Förtroendevald revisor


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS

# Verifikat

Transaktion 09222115557492566761

## Dokument

**Brf Granegården, Årsredovisning 2022**
Huvuddokument
20 sidor
*Startades 2023-05-11 13:35:41 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)*
*Färdigställt 2023-05-16 21:59:34 CEST (+0200)*

## Initierare

**Johanna Jangland (JJ)**
Riksbyggen

## Signerande parter

**Annika Hellström (AH)**



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA ONSTEN HELLSTRÖM"*
*Signerade 2023-05-14 10:10:52 CEST (+0200)*

**Erik Ekvall (EE)**



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK EKVALL"*
*Signerade 2023-05-14 10:53:06 CEST (+0200)*

**Johanna Dalman (JD)**

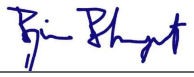


**Ulf Hellström (UH)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557492566761

| | |
|---|---|
| *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Britta Maria Dalman"*<br>*Signerade 2023-05-14 22:41:43 CEST (+0200)* | *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF HELLSTRÖM"*<br>*Signerade 2023-05-14 10:30:36 CEST (+0200)* |
| Fredrik Karlsson (FK)<br><br><br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK KARLSSON"*<br>*Signerade 2023-05-14 22:47:53 CEST (+0200)* | Björn Blomkvist (BB)<br><br><br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Per-Axel Blomkvist"*<br>*Signerade 2023-05-15 15:59:30 CEST (+0200)* |
| Robert Nilsson (RN)<br><br><br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Gerhard Nilsson"*<br>*Signerade 2023-05-14 14:58:23 CEST (+0200)* | Tomas Ericson (TE)<br><br><br>*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"*<br>*Signerade 2023-05-16 21:59:34 CEST (+0200)* |
| Claes-Göran Swahn (CS)<br> | |

# Verifikat

Transaktion 09222115557492566761

.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES-GÖRAN SVAHN"*
*Signerade 2023-05-15 20:48:29 CEST (+0200)*

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granegården, org.nr 717600-0680

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granegården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.



SJ_bbDbB2-HkiZWPZH2

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

**Uttalanden**
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granegården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
*Auktoriserad revisor*



SJ_bbDbB2-HkiZWPZH2




# Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2023 22:02

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson • 16.05.2023 22:01

DOCUMENT ID:
HkiZWPZH2

ENVELOPE ID:
SJ_bbDbB2-HkiZWPZH2

DOCUMENT NAME:
Brf Granegården - RB 2022 - för sign.pdf
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. TOMAS ERICSON | Signed | 16.05.2023 22:02 | eID | Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) |
| tomas.ericson@borev.se | Authenticated | 16.05.2023 22:01 | Low | IP: 78.71.20.88 |

* 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 Granegården

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Granegården med organisationsnummer 717600-0680 avseende räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsen ansvarar för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar som av årsmötet vald internrevisor är att yttra mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Mitt uppdrag är att planera och genomföra revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen, att granska underlagen för belopp samt att bedöma skäligheten i beloppsskillnader där sådana har uppstått jämfört med till tidigare år. Jag har även granskat styrelsens protokoll och aktivitetsloggar och med hjälp av dem kunnat bedöma att beslut har verkställts och att styrelseledamöterna därvid har handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision har givit mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen. Det innebär att jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har såvitt jag kan bedöma inte handlat i strid med lag eller bostadsrättsföreningens stadgar varför jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet avseende räkenskapsåret.

Uppsala den 15 maj 2023

Claes-Göran Swahn
Av föreningsstämman utsedd internrevisor

# BRF Granegården

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

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

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

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


Transaktion 09222115557492566761 Signerat AH, EE, JD, UH, FK, BB, RN, TE, CS