

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Gränden
Org nr: 769604-2238



Innehållsförteckning

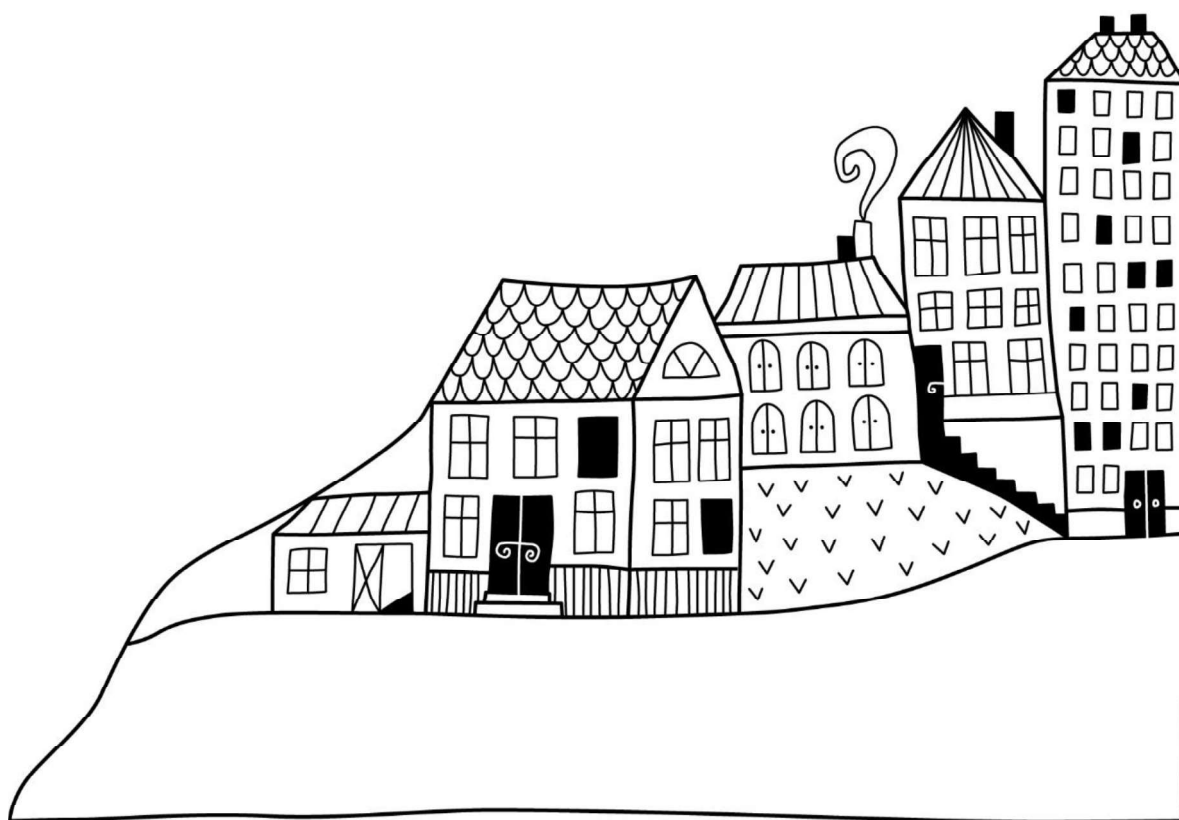
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år till största delen beroende på underhållskostnader. Det är normalt att underhållskostnader pendlar från ett år till ett annat. Bortsett från underhållet har räntekostnaderna ökat med ca 250 tkr på grund av lån som har omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 296% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	Avser förråd



Total tomtarea	10 711 m ²
Total bostadsarea	3 708 m ²
Årets taxeringsvärde	92 918 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 918 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 215 tkr och planerat underhåll för 761 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

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

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning av avloppssystem	2013
Byte av tätningsband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Nya plank, fyrorna	2013
Målning av trä på fasad	2015
Vägrenovering udda sidan, renovering förrådsdörrar, renovering fönster	2016
Renovering fönster, trälagning vid entrépartier och dörrar	2017
Underhållsspolning avloppsnätet	2018
Renovering dörrblad alla förråd, målning trapphus 4:or, utbyte trasig panel förråd, renovering sopförråd och inköp färg till egen målning av förråd	2019
Renovering av fönster	2020
Renovering fönster	2021
Byte VVC	2021
Bostäder	2022
Husropp utvändigt	2022
Markytor	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	30 000
Husropp utvändigt	731 087



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Rosberg	Ordförande	2025
Per Celander	Ledamot	2024
Fredrik Altin	Ledamot	2024
Micael Runnström	Ledamot	2025
Ali Nekoi Fard	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Sartor	Suppleant	2024
Pimkamol Mattsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Persson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Selstam	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Zedig	2024
Seth Mattson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 25 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

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

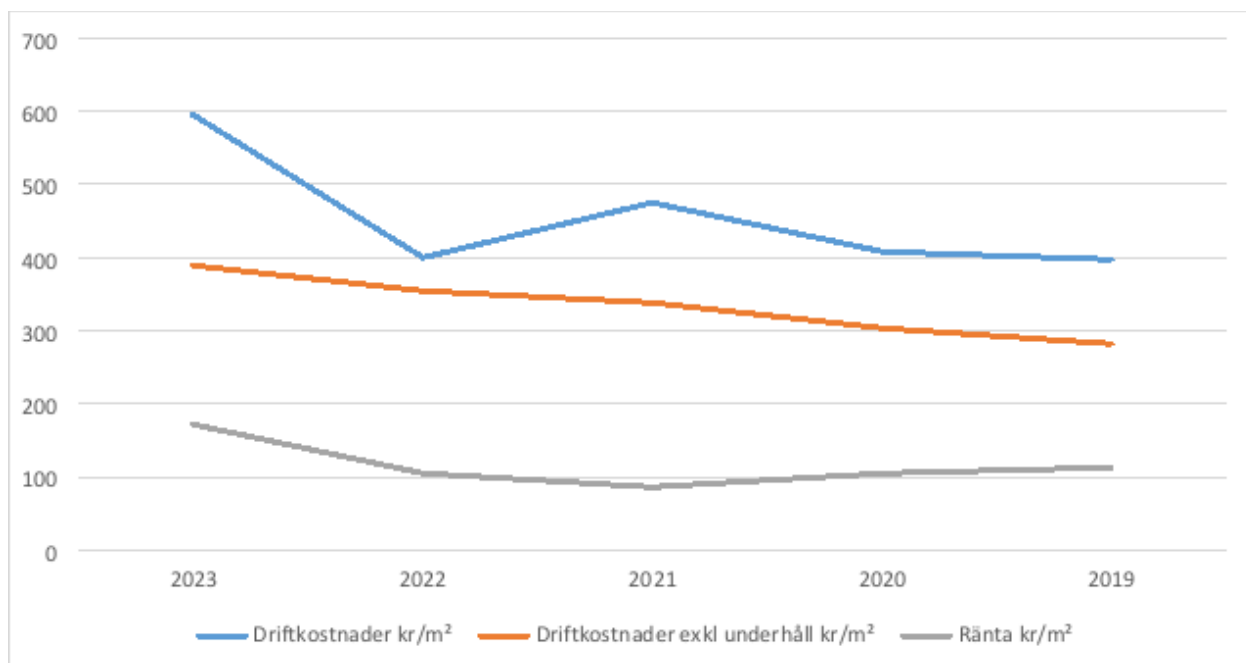
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 792	2 599	2 599	2 599	2 679
Rörelsens intäkter	2 820	2 630	2 601	2 604	2 679
Resultat efter finansiella poster*	-710	84	-114	104	266
Årets resultat	-710	84	-114	104	266
Resultat exkl avskrivningar	-225	569	371	589	691
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-675	119	-79	139	441
Balansomslutning	51 636	52 640	53 224	53 651	54 181
Årets kassaflöde	-532	-107	57	-72	-161
Soliditet %*	42	42	42	42	41
Likviditet %	6	18	17	15	172
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	750	698	698	698	719
Driftkostnader kr/kvm	593	400	474	408	397
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	388	353	336	302	282
Energikostnad kr/kvm	181	181	186	167	166
Underhållsfond kr/kvm	111	187	112	128	113
Reservering till underhållsfond kr/kvm	121	121	121	121	67
Sparande kr/kvm	145	200	238	265	302
Ränta kr/kvm	172	104	86	103	111
Skuldsättning kr/kvm	7 929	8 015	8 237	8 323	8 409
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 929	8 015	8 237	8 323	8 409
Räntekänslighet %	10,6	11,5	11,8	11,9	11,7



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader och ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	691 934	1 147 037	83 865
Disposition enl. årsstämmobeslut			83 865	-83 865
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-761 087	761 087	
Årets resultat				-710 065
Vid årets slut	20 400 000	380 847	1 541 989	-710 065

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 230 902
Årets resultat	-710 065
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	761 087
Summa	831 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **831 923**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 792 400	2 598 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 030	31 130
Summa rörelseintäkter		2 820 430	2 629 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 198 583	-1 479 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 596	-107 411
Personalkostnader	Not 6	-95 495	-97 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-484 880	-484 880
Summa rörelsekostnader		-2 895 554	-2 169 162
Rörelseresultat		-75 125	460 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 672	9 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-636 612	-386 121
Summa finansiella poster		-634 941	-376 680
Resultat efter finansiella poster		-710 065	83 865
Årets resultat		-710 065	83 865



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 030 957	50 456 411
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	356 555	415 981
Summa materiella anläggningstillgångar		50 387 512	50 872 393
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		50 390 312	50 875 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	34 969	24 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 917	73 978
Summa kortfristiga fordringar		110 886	97 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 135 295	1 666 936
Summa kassa och bank		1 135 295	1 666 936
Summa omsättningstillgångar		1 246 181	1 764 926
Summa tillgångar		51 636 493	52 640 118



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll	380 847	691 934
Summa bundet eget kapital	20 780 847	21 091 934
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 541 989	1 147 037
Årets resultat	-710 065	83 865
Summa fritt eget kapital	831 923	1 230 902
Summa eget kapital	21 612 770	22 322 836
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 228 000
Summa långfristiga skulder		9 228 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 172 986
Leverantörsskulder	Not 17	84 099
Skatteskulder	Not 18	38 091
Övriga skulder	Not 19	42 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	457 935
Summa kortfristiga skulder		20 795 723
Summa eget kapital och skulder	51 636 493	52 640 118



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-710 065	83 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	484 880	484 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-225 185	568 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 896	-8 301
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	26 440	152 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211 641	712 936
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-320 000	-820 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-820 000
Årets kassaflöde	-531 641	-107 064
Likvidamedel vid årets början	1 666 937	1 774 001
Likvidamedel vid årets slut	1 135 295	1 666 937
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 780 400	2 586 576
Hyrer, lokaler	12 000	12 000
Summa nettoomsättning	2 792 400	2 598 576

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	9 822	31 189
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	56	1
Erhållna statliga bidrag	10 392	0
Övriga rörelseintäkter	60	-60
Försäkringsersättningar	7 700	0
Summa övriga rörelseintäkter	28 030	31 130

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-761 087	-173 862
Reparationer	-214 742	-128 672
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-297 184	-283 968
Arrendeavgifter	-5 250	0
Försäkringspremier	-56 391	-49 323
Kabel- och digital-TV	-71 227	-71 124
Serviceavtal	-6 875	-6 875
Förbrukningsinventarier	-9 800	-20 604
Vatten	-97 272	-115 231
Fastighetsel	-35 034	-49 103
Uppvärmning	-538 578	-507 706
Sophantering och återvinning	-72 113	-73 015
Förvaltningsarvode drift	-33 029	0
Summa driftskostnader	-2 198 583	-1 479 484



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-60 383	-58 241
Lokalkostnader	-2 000	-4 500
IT-kostnader	-1 038	0
Övriga förvaltningskostnader	-1 300	-2 000
Kreditupplysningar	-463	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 663	-3 381
Telefon och porto	0	313
Konsultarvoden	-39 250	0
Bankkostnader	-2 701	-2 300
Övriga externa kostnader	-800	-36 839
Summa övriga externa kostnader	-116 596	-107 411

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-17 195	-19 086
Summa personalkostnader	-95 495	-97 386

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-425 455	-425 455
Avskrivning Installationer	-59 426	-59 426
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-484 880	-484 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 107	9 414
Övriga ränteintäkter	565	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 672	9 441

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-636 612	-386 121
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-636 612	-386 121



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	56 400 000	56 400 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 943 589	-5 518 134
	-5 943 589	-5 518 134
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-425 455	-425 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-425 455	-425 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 369 044	-5 943 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 030 957	50 456 411
Varav		
Byggnader	40 430 957	40 856 411
Mark	9 600 000	9 600 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Småhus	92 918 000	92 918 000
Totalt taxeringsvärde	92 918 000	92 918 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 630 000</i>	<i>48 630 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 288 000</i>	<i>44 288 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	594 259	594 259
	594 259	594 259
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	594 259	594 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-178 278	-118 852
	-178 278	-118 852
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 426	-59 426
	-59 426	-59 426
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-237 704	-178 278
	-237 704	-178 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-237 704	-178 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	356 555	415 981

Varav

Installationer	356 555	415 981
----------------	---------	---------

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 800	2 800
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 800	2 800

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 969	24 012
Summa övriga fordringar	34 969	24 012

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 054	56 226
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 862	17 751
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 917	73 978

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 135 295	1 666 936
Summa kassa och bank	1 135 295	1 666 936



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 400 986	29 720 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–104 000	–716 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–20 068 986	–9 181 986
Långfristig skuld vid årets slut	9 228 000	19 823 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,66%	2023-05-10	9 181 986,00	–9 129 986,00	52 000,00	0,00
SBAB	0,71%	2024-03-13	11 103 000,00	0,00	112 000,00	10 991 000,00
SBAB	4,94%	2024-05-09	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
SBAB	4,84%	2024-05-09	0,00	9 129 986,00	552 000,00	8 577 986,00
SBAB	2,66%	2025-04-16	9 436 000,00	0,00	104 000,00	9 332 000,00
Summa			29 720 986,00	500 000,00	820 000,00	29 400 986,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 20 068 986 kr villkorsändras och 104 000 kr amorteras varför totalt 20 172 986 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 228 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdage enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 25 300 986.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	77 527	74 322
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 572	83 154
Summa leverantörsskulder	84 099	157 476

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	38 091	26 821
Summa skatteskulder	38 091	26 821

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	40 682	43 176
Avräkning hyror och avgifter	1 930	60
Summa övriga skulder	42 612	43 236



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	85 719	57 049
Upplupna elkostnader	3 374	7 139
Upplupna värmekostnader	80 545	78 036
Upplupna kostnader för renhållning	5 152	5 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	584	1 046
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 561	220 184
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 935	368 764

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ronny Rosberg

Per Celanders

Micael Runnström

Ali Nekoi Fard

Fredrik Altin

Min revisionsberättelse har lämnats

Dag Selstam
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513722766

Dokument

Årsredovisning Gränden 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-25 17:33:42 CET (+0100) av Niklas Frisell (NF)
Färdigställt 2024-04-02 07:42:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY ROSBERG"
Signerade 2024-03-25 18:51:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ALTIN"
Signerade 2024-03-26 19:04:10 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI NEKOI FARD"
Signerade 2024-03-25 17:38:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER CELANDER"
Signerade 2024-04-02 07:42:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513722766

Micael Runnström (MR)
Brf Gränden
Personnummer 195811164416
micael.runnstrom@gis.lu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICAEL RUNNSTRÖM"
Signerade 2024-03-31 12:32:10 CEST (+0200)

Dag Selstam (DS)
196001278594
dagselstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dag
Ingvar Selstam"
Signerade 2024-03-31 10:50:44 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Styrelsens ord

Styrelsens ord - en sammanställning av verksamhetsåret

Året 2023 kommer vi att minnas som ett händelserikt år. Inflationen styrräntorna på lånen på ett för föreningen negativt sätt och driftkostnaderna ökar mer än tidigare år. Styrelsen valde att höja avgiften inför 2023 med 7,5% men trots ökade räntekostnader gjordes ingen ytterligare höjning under verksamhetsåret Detta innebar att det istället blev en kraftig ökning den 1 januari 2024.

Styrelsen kommer att jobba vidare med att följa utvecklingen på räntemarknaden för att kunna minska avgifterna i framtiden.

Under 2023 blev fiberinstallationen avslutad. Tio hushåll har anslutit sig. Plåtpartier på taken har målats och sopförråden har lagats och målats. Vi drabbades också av några mindre skador efter årets stormar och vi har gjort hinder för fåglar att bygga bo under våra tak. De mest väderutsatta laddstationer har utökats med ett regnskydd och samtliga laddstationer skall nu kunna nås via internet.

Med hjälp av extern rådgivning så har en energiutredning av föreningens byggnader genomförts. Resultatet visade att det fanns utrymme för att göra mindre energibesparingsåtgärder som har en rimlig återbetalningstid. Dessa åtgärder är nu upptagna i underhållsplanen och utförs under 2025.

Styrelsen har haft tio (10) protokollförda möten under 2023 och vi har alla haft två gemensamma utefixardagar.



BRF Gränden

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

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

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

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

