

Årsredovisning

Brf Granen 14

769603-3765

Styrelsen för Brf Granen 14 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Om verksamheten

Brf Granen 14 är en äkta bostadsrättsförening vars syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtande av bostäder utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1998-09-11, och gällande stadgar uppdaterades 2018. Firman tecknas av styrelsen som består av en representant från vardera bostadsrättslägenhet.

Om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Granen 14 med adress Järnväggsgatan 92, Sundbyberg.

Byggnadsår för fastigheten är 1931 med om-/tillbyggnation i olika omgångar under åren 1979-1999. Lägenhetsytan och bränsledebiteringsytan är 334 kvm, fördelat på 5 st lägenheter: 2 st 2 rok samt 3 st 3 rok.

Föreningen har till uthyrning fyra parkeringsplatser varav två med garage.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar. Lägenheterna försäkras av respektive bostadsrättsinnehavare. Värmepumpen är separat försäkrad hos Protector Försäkring.

Förvaltning

Styrelsen 2023 består av Klas Johnson, Caroline Hager, Sandra Holmberg, Minna de Verdier. Ekonomisk förvaltning utförs av E-Count AB. Årets revision utförs av Mareme Soda Diop. Renhållning och skötsel av fastighet och tomt samt mindre underhåll och förbättringsarbeten utförs löpande av medlemmar och boende i föreningen mot rabatt på månadsavgiften samt vid behov på uppdrag av styrelsen. Övriga tjänster beställs av certifierade aktörer enligt beslut vid styrelsemöte.

Medlemmar

Samtliga medlemmar kvarstår sedan tidigare: Klas Johnson, Caroline Hager, Nicolas Holmquist, Tobias Holmberg & Sandra Holmberg, Minna de Verdier.

Händelser under året 2023

Under året har ekonomin, arbetsrutiner och långsiktig stabilitet varit i fokus. Styrelsen har genom kraftfulla åtgärder fått föreningens ekonomi på rätt väg och balanserat en budget med utrymme för både buffertsparande och förebyggande underhåll. En underhållsplan har skapats och rutiner kring ansvarsområden underlättar kommunikationen med medlemmar och styrelse.

Ekonomiska åtgärder:

- Som planerat höjs hyror och avgifter med 50% för 2023. Undantaget är avgiften för elbilsladdning som baseras på det oförändrade elpriset.
 - Föreningsstämma i december 2022 godkände förslaget om kapitaltillskott i syfte att sänka föreningens lånegrad. Totalsumman på kapitaltillskottet sätts ner till 500 000:- fördelat på andelstal.
- Lägenheter 92A (0901), 1001 och 1002 har betalat av sina kapitaltillskott under året.
- För att komma ikapp med fakturor och ge bufferten en snabb påfyllning utan att höja avgifterna inhämtas en extra inbetalning av månadsavgifter för maj 2023.
 - Efter ett halvårs förhandlingar med Handelsbanken beviljas föreningen en sänkning av föreningens ränta med 35 punkter.
 - Inga ytterligare avgiftshöjningar planeras framöver.

Övriga händelser:

- Injustering av värmepumpen av Täby VVS i mars.
- Underhållsplanen uppdaterades efter inspektion av de yttre tillgångarna.
- Godkänner ansökan från lägenhet 1101 och 1002 att få installera titthål i dörren, på bostadsrättshavarnas juridiska, ekonomiska och funktionella ansvar. Dörren ska på begäran återställas på bostadsrättshavarens bekostnad.
- Godkänner installation av kodlås på lägenhet 92A (0901) och 1101 på bostadsrättshavarnas bekostnad och ansvar.
- Lamporna i trapphus och källare byts till LED- armaturer med rörelsesensor och 5 års garanti från Miljöbelysning Sweden AB.
- Gamla tvättmaskinen skulle bytas ut men gick inte pga fast installation. En modern tvättmaskin kräver åtgärder på eltillförseln och ev avloppet.
- Byte av försäkringsbolag till TryggHansa i december 2023.
- Stampolning genomfördes i december med komplettering av missad lägenhet i mars 2024

Planering framöver

Föreningsarbetet fokuserar framöver på långsiktigt underhåll och förebyggande åtgärder. Styrelsen kommer genomföra mer regelbundna inre och yttre inspektioner av byggnaden, lägenheterna och andra tillgångar. De rutiner och system som testats för arbetet med föreningens underhåll, skötsel och styrelse ska utvärderas och justeras; bland annat ska systemet med en konstant rabatt av månadsavgifterna ses över, för att rabatten tydligare ska kunna motsvara faktiskt genomfört underhållsarbete i föreningen.

- E-Count avvecklar sin verksamhet i Sundbyberg, från Q2 och framåt kommer ekonomisk förvaltning att skötas av PKR Ekonomikonsult AB.
- Obligatorisk ventilationskontroll 2024 resulterade i anmärkningar på ventilationen. Dessa anmärkningar kommer att åtgärdas framöver.
- Protokoll för inspektion av lägenheter har skapats och ska utvärderas.
- Föreningens ekonomiska buffert ska flyttas från nollräntekonto till ett räntegivande konto.
- Utöver detta kan oväntade eller akuta åtgärder utföras där behov uppstår.

Tidigare renoveringar

2022 Träkonstruktion/grillplats utanför 92 A uppförs, på boendes ansvar
2022 Delvis filmning och spolning av stammarna, under källarplan
2022 Bytt motor i centrala fläktsystemet
2022 Radonmätningen godkänd av Renare Kanaler Råsunda AB
2022 Boende i 1101 tillåts installera laddpunkt för elbil. Schablonavgift för laddningen införs
2022 Energideklaration genomförd av Eklund AB, till energiklass C
2022 Byte av KB-fläkt i bergvärmepumpen

2021 Planterade häck av thujor mot vägen

2021 Åtgärder mot fukt i källaren (luftavfuktare, avlägsnat färg, regnvattentunna), enligt rekommendation från Ocab AB

2020 Åtgärdade vattenskada i badrum med Ekerö Bygg AB

2020 Satt upp ny belysning på fasaden

2020 Byte till energisparfönster och tillhörande ventiler med Svea Fönster AB

2019 Byte hela fasaden med Farsta Berg AB

2019 Målade hela fasaden med Farsta Berg AB

2018 OVK med Saltsjö-Boo Verket

2017 Punktrenovering av rötskadad fasad på norrsidan

2016 Drog in fiber för bredband via Sundbybergs stadsnät

2015 Rev den slitna tegelmuren mot vägen

2014 Installerade bergvärme

2014 Bytte tak till plåttak och putsade upp fasaden med DM Tak AB

2014 Installerade kodlås till entredörrarna

1998/99 Stambyte

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	504	282	260	256
Resultat efter finansiella poster	55	-204	-113	-148
Soliditet %	1	-10	-4	6
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 545			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 422			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 940			
Sparande (kr) per kvadratmeter	511			
Räntekänslighet %	6,8			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	313			

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% på grund av föreningens beslut att höja avgifterna inför 2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 503 000		11 831	-1 638 965	-204 126
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-204 126	204 126
Förändring av yttre fond			8 833	-8 833	
Förändring medlemsinsatser		312 900			
Årets resultat					54 788
Belopp vid årets utgång	1 503 000	312 900	20 664	-1 851 924	54 788

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 851 924
Årets resultat	54 788
<i>Summa</i>	<i>-1 797 136</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	8 833
Balanseras i ny räkning	-1 805 969
<i>Summa</i>	<i>-1 797 136</i>

Avsättning till yttre fond sker med 0,3 procent av förvärvspriset årligen.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	504 287	282 487
Övriga rörelseintäkter	26 508	13 935
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	530 795	296 422
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-165 428	-213 859
Övriga externa kostnader	-52 958	-83 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-125 353	-126 554
Summa rörelsekostnader	-343 739	-423 890
Rörelseresultat	187 056	-127 468
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-132 277	-76 659
Summa finansiella poster	-132 268	-76 658
Resultat efter finansiella poster	54 788	-204 126
Resultat före skatt	54 788	-204 126
Årets resultat	54 788	-204 126

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 057 450	3 150 456
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	22 128	54 475
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 079 578</i>	<i>3 204 931</i>
Summa anläggningstillgångar		3 079 578	3 204 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 144	16 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 768	39 130
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>47 912</i>	<i>55 905</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 370	31 259
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>190 370</i>	<i>31 259</i>
Summa omsättningstillgångar		238 282	87 164
SUMMA TILLGÅNGAR		3 317 860	3 292 095

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 503 000	1 503 000
Uppskrivningsfond	312 900	0
Fond för yttre underhåll	20 664	11 831
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 836 564</i>	<i>1 514 831</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 851 924	-1 638 965
Årets resultat	54 788	-204 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 797 136</i>	<i>-1 843 091</i>
Summa eget kapital	39 428	-328 260
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 147 100
		3 460 000
Summa långfristiga skulder	3 147 100	3 460 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	81 010	103 231
Skatteskulder	8 755	16 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 567	40 654
Summa kortfristiga skulder	131 332	160 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 317 860	3 292 095

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 056	-127 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	125 353	126 554
Erhållen ränta	9	1
Erlagd ränta	-132 277	-76 659
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>180 141</i>	<i>-77 572</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	7 994	-26 017
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-29 023	101 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 112	-1 706
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16 935
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 935
Årets kassaflöde	159 112	-18 641
Likvida medel vid årets början	31 258	49 899
Likvida medel vid årets slut	190 370	31 258

NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 352 809	4 352 809
	Utgående anskaffningsvärden	4 352 809	4 352 809
	Ingående avskrivningar	-1 202 353	-1 109 347
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-93 006	-93 006
	Utgående avskrivningar	-1 295 359	-1 202 353
	Redovisat värde	3 057 450	3 150 456

Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	335 474	318 539
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	0	16 935
	Utgående anskaffningsvärden	335 474	335 474
	Ingående avskrivningar	-280 999	-247 451
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-32 347	-33 548
	Utgående avskrivningar	-313 346	-280 999
	Redovisat värde	22 128	54 475

Not 4	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	3 147 100	3 460 000

Not 5	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 460 000	3 460 000
	Summa ställda säkerheter	3 460 000	3 460 000

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg

26/6-2024



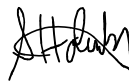
Klas Johnson



Caroline Hager



Minna Silfver de Verdier



Sandra Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Mareme Soda Diop
Revisor