

Bostadsrättsföreningen Granen 2
Org nr 732400-0160

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Granen 2, med adress Frejagatan 7, i Kalmar kommun. På fastigheten finns ett trevånings stenhus med nio lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Nyckeltal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	4 498	4 498
Räntekänslighet (%)	7,6	7,6
Sparande per kvadratmeter (kr)	-97	12
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	591	592
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	210	208
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	99	100

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer

Britta Palmqvist Hugosson	Ledamot/Ordförande
Åsa Landgren	Ledamot
Anneli Classon	Ledamot
Carin Månsson	Ledamot
Linus Nyman	Ledamot
Fredrik Hugosson	Ledamot
Gustav Herstad	Auktoriserad revisor

Underhållsplan/underhåll och reparationer

Under 2023 har föreningens tvättstuga uppdaterats med en ny torktumlare. Utrymmet för återvinning har fått nya plattor samt försetts med en grind. Det har genomförts två trädgårdsdagar (vår och höst), men inga större förändringar har skett i trädgården.

Flerårsjämförelse

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	508	509	509	509	509
Resultat efter finansiella poster	tkr	-68	-19	74	-6	-55
Balansomslutning	tkr	5 782	5 920	6 001	5 916	6 040

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda Insatser</u>	<u>Övriga bundna fonder</u>	<u>Yttre underhållsfo nd</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	15 000	4 944 285	42 954	-3 054 770	-19 126	1 928 343
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-19 126	19 126	-
Avsättning yttre underhållsfond	-	-	34 440	-34 440	-	-
Utnyttjande yttre underhållsfond	-	-	-44 754	-	-	-44 754
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-67 797	-67 797
Belopp vid årets utgång	<u>15 000</u>	<u>4 944 285</u>	<u>32 640</u>	<u>-3 108 336</u>	<u>-67 797</u>	<u>1 815 792</u>

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-67 797
Ansamlad förlust	-3 108 336
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-3 176 133</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras	34 440
att i ny räkning överförs	-3 210 573
	<u>-3 176 133</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

~ Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Årsavgifter		508 455	509 496
Övriga intäkter		3 827	-
Summa nettoomsättning		512 282	509 496
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-12 936	-71 969
Driftskostnader		-329 940	-312 414
Administrationsomkostnader		-19 298	-18 251
Övriga kostnader		-11 490	-6 712
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-373 664	-409 346
 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2	-29 190	-29 190
Resultat före finansiella poster		109 428	70 960
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 195	299
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-179 420	-90 385
Summa resultat från finansiella investeringar		-177 225	-90 086
Resultat efter finansiella poster		-67 797	-19 126
 Årets förlust		<u>-67 797</u>	<u>-19 126</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	5 534 150	5 563 340
Summa anläggningstillgångar		5 534 150	5 563 340
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 850	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 660	26 270
		34 510	26 271
<u>Kassa och bank</u>	3	213 367	330 259
Summa omsättningstillgångar		247 877	356 530
Summa tillgångar		5 782 027	5 919 870

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		4 855 031	4 855 031
Övriga bundna fonder		89 254	89 254
Fond för yttre underhåll		32 640	42 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 991 925</u>	<u>5 002 239</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 108 336	-3 054 770
Årets förlust		-67 797	-19 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 176 133</u>	<u>-3 073 896</u>
Summa eget kapital		<u>1 815 792</u>	<u>1 928 343</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	<u>3 873 000</u>	<u>3 873 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 873 000</u>	<u>3 873 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		938	1 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>92 297</u>	<u>117 258</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>93 235</u>	<u>118 527</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 782 027</u>	<u>5 919 870</u>

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-112 551	-19 126
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Utnyttjande av yttre underhållsfond		-	-86 249
Avskrivningar	2	29 190	29 190
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-83 361	-76 185
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-8 239	1 426
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-25 292	24 624
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		-116 892	-50 135
Investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-116 892	-50 135
Likvida medel vid årets början		330 259	380 394
		<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>213 367</u>	<u>330 259</u>

W

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda och löner/arvoden till styrelse har ej utbetalats. Sedan våren 2011 har föreningen ingen egen vaktmästare utan samtliga fastghetstjänster inhandlas av JP Fastighetsservice till en kostnad om 30 tkr för 2023.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 116 969	1 116 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 116 969	1 116 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Ingående ackumulerade uppskrivningar	4 446 371	4 475 561
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-29 190	-29 190
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 417 181	4 446 371
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 534 150</u>	<u>5 563 340</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 020 000	8 020 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000

Avskrivning görs med 1% av uppskrivet byggnadsvärde (2 919 031 kr). Dessutom görs avsättning till yttre reparationsfond med 34 440 kr.

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp <u>2022-12-31</u>
-----------	---------------------------------

Häradssparbanken i Mönsterås	3 873 000
------------------------------	-----------

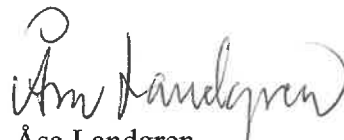
✓ Checkräkningskredit om 100 000 kr (100 000 kr) finns hos Banken.

Not 4 Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	3 998 000	3 998 000
	<u>3 998 000</u>	<u>3 998 000</u>

Kalmar 2024-02-21


Britta Palmqvist Hugosson
Ordförande


Åsa Landgren


Carin Månsson


Anneli Classon


Linus Nyman


Fredric Hugosson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11.


Gustav Herstad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen 2, org. nr 732400-0160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 revisionssed 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppvisar, 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 på 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 en del av revisionen 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 på 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Granen 2 för år 2023 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 revisionssed 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 mitt uttalande.

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 förlöpa 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.

Kalmar den 11 mars 2024

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor