

Bostadsrättsföreningen Granen 2
Org nr 732400-0160

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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>2024</u>	<u>2023</u>
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	4 498	4 498
Räntekänslighet (%)	7,1	7,6
Sparande per kvadratmeter (kr)	-60	-97
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	636	591
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	231	210
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	100	99

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 2024 har inga underhåll skett i huset, men en ny pergola har byggts i trädgården samt häcken har kompletterats med de sista plantorna.

Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	548	508	509	509	509
Resultat efter finansiella poster	tkr	-80	-68	-19	74	-6
Balansomslutning	tkr	5 708	5 782	5 920	6 001	5 916

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	32 640	-3 108 336	-67 797	1 815 792
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-67 797	67 797	-
Avsättning yttre underhållsfond	-	-	34 440	-34 440	-	-
Utnyttjande yttre underhållsfond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-80 445	-80 445
Belopp vid årets utgång	<u>15 000</u>	<u>4 944 285</u>	<u>67 080</u>	<u>-3 210 573</u>	<u>-80 445</u>	<u>1 735 347</u>

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-80 445
Ansamlad förlust	-3 210 573
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-3 291 018</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras	34 440
att i ny räkning överförs	-3 325 458
	<u>-3 291 018</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024	2023
Nettoomsättning			
Årsavgifter		547 662	508 455
Övriga intäkter		-	3 827
Summa nettoomsättning		547 662	512 282
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-10 369	-12 936
Driftskostnader		-359 944	-329 940
Administrationsomkostnader		-30 881	-19 298
Övriga kostnader		-866	-11 490
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-402 060	-373 664
 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	 2	 -29 190	 -29 190
Resultat före finansiella poster		116 412	109 428
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 793	2 195
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-198 650	-179 420
Summa resultat från finansiella investeringar		-196 857	-177 225
Resultat efter finansiella poster		-80 445	-67 797
 Årets förlust		 -80 445	 -67 797

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	5 504 960	5 534 150
Summa anläggningstillgångar		5 504 960	5 534 150
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		4 228	3 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 493	30 660
		35 721	34 510
<u>Kassa och bank</u>	3	167 755	213 367
Summa omsättningstillgångar		203 476	247 877
Summa tillgångar		5 708 436	5 782 027

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		67 080	32 640
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 026 365</u>	<u>4 991 925</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 210 573	-3 108 336
Årets förlust		-80 445	-67 797
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 291 018</u>	<u>-3 176 133</u>
Summa eget kapital		<u>1 735 347</u>	<u>1 815 792</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	3 873 000	3 873 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 873 000</u>	<u>3 873 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		889	938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 200	92 297
Summa kortfristiga skulder		<u>100 089</u>	<u>93 235</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 708 436</u>	<u>5 782 027</u>

Kassaflödesanalys	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-80 445	-112 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	2	29 190	29 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-51 255	-83 361
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 211	-8 239
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		6 854	-25 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		-45 612	-116 892
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-45 612	-116 892
Likvida medel vid årets början		213 367	330 259
Likvida medel vid årets slut		167 755	213 367

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 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 41 tkr för 2024.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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	4 417 181	4 446 371
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-29 190	-29 190
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 387 991	4 417 181
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 504 960</u>	<u>5 534 150</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

Långgivare

Lånebelopp
2024-12-31

Häradssparbanken i Mönsterås

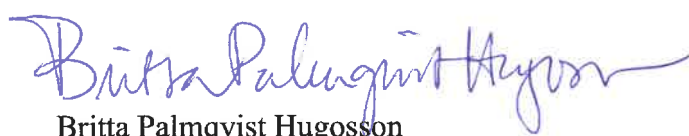
3 873 000

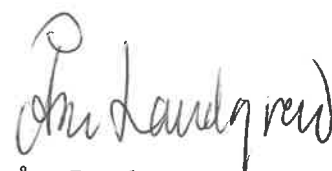
h Checkräkningskredit om 100 000 kr (100 000 kr) finns hos Banken.

Not 4 Ställda säkerheter

	<u>2024</u>	<u>2023</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 2025-03-11


Britta Palmqvist Hugosson
Ordförande


Åsa Landgren


Carin Månsson


Anneli Classon


Linus Nyman


Fredric Hugosson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14.


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 2024.

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 2024 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 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. 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 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 2024 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 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 förlöpande 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 14 mars 2025

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor