



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Granbacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRLIDEN 1	1959	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 118 bostadsrätter om totalt 8 753 kvm. Byggnadernas totalyta är 9566 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Birgitta Ann-Christine Bylund	Ordförande
Barbro Kjellberg	Sekreterare
Björn Lennart Birger Nyberg	Styrelseledamot
Elisabet Lindgren	Styrelseledamot
Michael Sjödin	Styrelseledamot
Stig Danielsson	Styrelseledamot
Lena Margareta Nilsson Moll	suppleant

### Valberedning

Sigbritt Ericson  
Camilla Svahn

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Marie Lundin Revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolat avloppsledning  
Måla fönsterbläck på Norrlidsgatan 8 och 10  
Kontrollbesiktning av elanläggning i driftsrum/ställverksrum, kabelförläggning och centraler
- 2023-2024** ● Måla carportar
- 2023** ● Grävning av kablage - Under våren 2023  
Bytt ytterdörrar på Baldersvägen
- 2022-2024** ● Upprustning skyddsrum - Arbete pågår
- 2022-2023** ● Motorvärmare/laddstolpar - Projektet tas i drift  
Värmeåtervinning - Projektet tas i drift
- 2022** ● Samlingsrum på N10 och hobbyrum på N8  
Förstärkt brandskydd  
Renovering av tvättstuga på Baldersvägen - Enligt underhållsplanen
- 2021** ● Renovering av tvättstugan på N10 - Enligt underhållsplan
- 2020** ● 1 st Balkongplatta gjutning - Enligt underhållsplan  
Upprustning av uteplats - För alla medlemmar  
Målning av källargångar och cykelutrymmen - Enligt underhållsplan  
Kontroll och reparation av hängrännor och stuprör Baldersvägen 40-48 - Enligt underhållsplan
- 2019** ● Tak över öppna Carportar  
MC-carport - Enbart för Mc, 1/4 - 31/10
- 2018** ● Elektronisk bokning av Tvättstugor och Gästlägenhet  
3 st Balkong gjutning - Enligt underhållsplan
- 2016** ● Paviljong 32 m2 uppförd öster Norrlidsgatan 8 - För alla medlemmar

- 2016 ● Sopstationer för hushållsavfall - Asfaltering vid sopstationerna 2017
- 2015 ● Motionsrum - Norrlidsgatan 10
- 2014 ● Reparation av ventilationskanaler - Samtliga fastigheter
- 2013 ● Energisnåla trappbelysningar - Samtliga fastigheter  
Ny takbeläggning - Norrlidsgatan 8 och 10  
Modifierad hiss - Norrlidsgatan 10  
Inglasning markplanet - Baldersvägen 40-46
- 2011 ● Isolering vind
- 2010-2011 ● Fjärrvärmesystem
- 2009 ● Asfaltering
- 2008 ● Innerdörrar - Säkerhetsdörrar Secor
- 2005 ● Fönsterbyte  
Bredband - ServaNet  
Kodlås
- 2003 ● Inglasning Carports  
Ommålning trappuppgångar
- 2002-2003 ● Rörstambyte
- 2002 ● Carports - 60 st
- 1992 ● Nya balkonger  
Renovering av balkonger

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Måla carportar  
Byta ut radiatorventiler  
Spola ledningar i värmesystemet

### Avtal med leverantörer

Brandskydd	Hald&Tesch
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetservice	ML Bygg & Fastighetservice
Försäkringar	Trygg Hansa
Hissar	Hiss-Craft
Inköp av el	Jämt Kraft
Internetleverantör	Telia
Leverans av el.	Sundsvall Energi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Måsbekämpning	Nomor
Snöröjning	3T Entreprenad
Städning	ML Bygg & Fastighetservice
Passersystem	Certego AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

För att minska räntekostnaderna har vi fortsatt att amortera våra lån. Under 2024 amorterade vi 444.000 kronor och under åren 2023 och 2024 har vi minskat våra krediter med 2 784 000 kronor. Den genomsnittliga skuldräntan uppgick per årsskiftet till 2,55 %. Belåning/taxeringsvärdet 18 %

Våra räntekostnader har under 2024 ökat med 96.000 kronor jämfört med år 2023. Vidare har de taxebundna kostnaderna under samma period ökat med 740.000 kronor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för 2025 med 5,5 % och samtliga parkeringsplatser med 25 kronor per månad.

#### Förändringar i avtal

Certego AB är en ny leverantör för vårt passersystem, avtal tecknades i december 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 950 670	6 647 585	6 356 885	6 077 723
Resultat efter fin. poster	-282 026	386 763	514 312	294 394
Soliditet (%)	9	10	8	6
Yttre fond	2 659 541	2 266 986	2 094 826	2 137 170
Taxeringsvärde	101 430 000	101 430 000	101 430 000	82 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	708	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	90,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 116	2 173	2 441	2 501
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 927	1 979	2 441	2 501
Sparande per kvm totalyta, kr	138	170	293	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	52	31	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	101	117	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	26	36	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	179	184	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	2,65	1,07	-
Räntekänslighet (%)	2,82	3,07	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 283 444 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Våra taxebundna kostnader har under året ökat med 740 tkr och kostnader för räntor med 96 tkr. För att möta det högre kostnadsläget har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5,5% och samtliga parkeringsplatser med 25:-/månad.

Avgiftshöjningarna ger ökade intäkter med 370 tkr. Våra räntekostnader kommer sannolikt att minska 150 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1,1 milj. Värt att notera är att avskrivningarna inte påverkar vår likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	431 700	-	-	431 700
Upplåtelseavgifter	1 070	-	-	1 070
Fond, yttre underhåll	2 266 986	-134 351	526 906	2 659 541
Balanserat resultat	-707 066	521 114	-526 906	-712 858
Årets resultat	386 763	-386 763	-282 026	-282 026
<b>Eget kapital</b>	<b>2 379 453</b>	<b>0</b>	<b>-282 026</b>	<b>2 097 427</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-185 952
Årets resultat	-282 026
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-526 906
<b>Totalt</b>	<b>-994 884</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	401 053
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-593 831</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 950 670	6 647 585
Övriga rörelseintäkter	3	44 407	207 834
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 995 077</b>	<b>6 855 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 903 661	-4 297 157
Övriga externa kostnader	9	-367 338	-360 040
Personalkostnader	10	-196 357	-194 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 196 611	-1 101 019
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 663 967</b>	<b>-5 952 950</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>331 110</b>	<b>902 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 346	18 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-631 482	-534 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613 136</b>	<b>-515 707</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-282 026</b>	<b>386 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-282 026</b>	<b>386 763</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	18 194 801	18 079 526
Markanläggningar	13	1 222 760	1 312 652
Maskiner och inventarier	14	771 558	860 586
Pågående projekt	15	0	1 132 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 189 120</b>	<b>21 385 731</b>
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		23 000	23 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>23 000</b>	<b>23 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 213 520</b>	<b>21 410 131</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 356	46 427
Övriga fordringar	17	2 089 469	2 242 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	297 083	28 421
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 412 907</b>	<b>2 317 578</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 412 907</b>	<b>2 317 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 626 427</b>	<b>23 727 709</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		432 770	432 770
Fond för yttre underhåll		2 659 541	2 266 986
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 092 311</b>	<b>2 699 756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-712 858	-707 066
Årets resultat		-282 026	386 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-994 884</b>	<b>-320 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 097 427</b>	<b>2 379 453</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	2 496 926	3 867 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 496 926</b>	<b>3 867 618</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	15 940 918	15 065 411
Leverantörsskulder		319 510	921 037
Skatteskulder		42 293	70 544
Övriga kortfristiga skulder		826 028	835 221
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	903 325	588 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 032 074</b>	<b>17 480 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 626 427</b>	<b>23 727 709</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>331 110</b>	<b>902 469</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 196 611	1 101 019
	<b>1 527 721</b>	<b>2 003 488</b>
Erhållen ränta	18 346	18 703
Erlagd ränta	-617 567	-532 049
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>928 500</b>	<b>1 490 142</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 531	-198 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-337 986	628 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>376 984</b>	<b>1 919 786</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-964 672
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-964 672</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-495 185	-2 340 172
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-495 185</b>	<b>-2 340 172</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-118 201</b>	<b>-1 385 058</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 063 937</b>	<b>3 448 995</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 945 736</b>	<b>2 063 937</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Granbacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,94 - 10 %
Markanläggningar	3,33 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 212 033	5 897 629
Balkongavgift	0	53 317
Hysesintäkter bostäder	0	-252
Hysesintäkter lokaler	0	200
Hysesintäkter garage	0	900
Hysesintäkter p-plats	75 633	92 350
Hysesintäkter förråd	360	8 130
Hyror carport	296 225	279 750
El, moms	283 870	247 614
Elintäkter laddstolpe moms	23 236	12 728
Övriga intäkter	420	520
Övernattnings-/gästlägenhet	24 000	19 000
Pantsättningsavgift	5 157	5 250
Överlåtelseavgift	12 777	8 666
Administrativ avgift	2 499	0
Andrahandsuthyrning	13 195	21 782
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 264	0
Öres- och kronutjämning	1	1
<b>Summa</b>	<b>6 950 670</b>	<b>6 647 585</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	44 407	43 941
Försäkringsersättning	0	163 893
<b>Summa</b>	<b>44 407</b>	<b>207 834</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	251 985	324 408
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 886	31 068
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	76 753	42 681
Städning enligt avtal	89 088	114 694
Städning utöver avtal	4 238	0
Hissbesiktning	0	14 666
Brandskydd	32 447	55 129
Gårdkostnader	21 819	16 260
Gemensamma utrymmen	1 135	4 529
Garage/parkering	6 250	0
Snöröjning/sandning	207 365	160 587
Serviceavtal	6 691	69 338
Förbrukningsmaterial	44 580	19 069
<b>Summa</b>	<b>752 236</b>	<b>852 428</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 165	0
Tvättstuga	23 252	6 417
Trapphus/port/entr	0	14 236
Dörrar och lås/porttele	20 624	254 583
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 675
VVS	24 644	27 156
Värmeanläggning/undercentral	22 358	0
Ventilation	23 492	5 143
Elinstallationer	22 409	4 116
Hissar	74 384	72 576
Tak	8 635	0
Fönster	9 875	0
Balkonger/altaner	0	40 939
Mark/gård/utemiljö	0	23 688
Vattenskada	142 802	166 395
Skador/klotter/skadegörelse	4 403	50 850
<b>Summa</b>	<b>386 042</b>	<b>690 774</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	94 490	0
VVS	250 000	0
Värmeanläggning	0	53 125
Fönster	56 563	0
Garage/parkering	0	81 226
<b>Summa</b>	<b>401 053</b>	<b>134 351</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	803 201	499 679
Uppvärmning	1 146 079	961 785
Vatten	472 276	246 833
Sophämtning/renhållning	288 349	155 249
<b>Summa</b>	<b>2 709 905</b>	<b>1 863 546</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	122 400	174 533
Skadedjursförsäkring	22 345	0
Bredband	294 669	364 084
Övriga fastighetskostnader	0	7 228
Fastighetsskatt	215 010	210 213
<b>Summa</b>	<b>654 424</b>	<b>756 058</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	37 501	31 956
Juridiska åtgärder	0	10 875
Inkassokostnader	519	0
Övriga förluster	0	16 838
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	34 000
Styrelseomkostnader	4 120	0
Fritids och trivselkostnader	17 497	21 909
Föreningskostnader	48 100	46 378
Förvaltningsarvode enl avtal	80 651	66 438
Överlåtelsekostnad	28 084	14 705
Pantsättningskostnad	9 460	7 092
Administration	22 532	15 401
Konsultkostnader	86 375	85 169
Tidningar och facklitteratur	0	981
Bostadsrätterna Sverige	0	8 300
<b>Summa</b>	<b>367 338</b>	<b>360 040</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	170 000	170 000
Arbetsgivaravgifter	26 357	24 734
<b>Summa</b>	<b>196 357</b>	<b>194 734</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	630 793	533 422
Dröjsmålsränta	689	988
<b>Summa</b>	<b>631 482</b>	<b>534 410</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 097 943	41 816 693
Årets inköp	1 132 966	281 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 230 909</b>	<b>42 097 943</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 018 417	-23 080 785
Årets avskrivning	-1 017 691	-937 632
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 036 108</b>	<b>-24 018 417</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 194 801</b>	<b>18 079 526</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>415 500</i>	<i>415 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 152 000	72 152 000
Taxeringsvärde mark	29 278 000	29 278 000
<b>Summa</b>	<b>101 430 000</b>	<b>101 430 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 136 600	2 136 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 136 600</b>	<b>2 136 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-823 948	-734 056
Årets avskrivning	-89 892	-89 892
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-913 840</b>	<b>-823 948</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 222 760</b>	<b>1 312 652</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 310 568	420 306
Inköp	0	890 262
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 310 568</b>	<b>1 310 568</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-449 982	-420 306
Avskrivningar	-89 028	-29 676
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-539 010</b>	<b>-449 982</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>771 558</b>	<b>860 586</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	1 132 966	1 339 806
Anskaffningar under året	0	1 301 260
Färdigställt under året	1 132 966	1 171 512
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 132 966</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
<b>Summa</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>

<b>NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	69 475	37 134
Momsavräkning	0	67 401
Övriga kortfristiga fordringar	74 258	74 258
Transaktionskonto	878 057	995 764
Borgo räntekonto	1 067 679	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>2 089 469</b>	<b>2 242 730</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	50 574	0
Förutbet fast skötsel	87 480	0
Förutbet städ	30 929	0
Förutbet el	10 530	0
Förutbet försäkr premier	61 200	0
Förutbet bredband	27 523	0
Upplupna intäkter	28 847	28 421
<b>Summa</b>	<b>297 083</b>	<b>28 421</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,65 %	2 546 926	2 596 926
Stadshypotek	2025-12-01	2,67 %	3 411 321	3 488 853
Nordea	2025-09-22	2,92 %	4 482 630	4 688 458
Handelsbanken	2025-09-30	0,70 %	3 867 618	3 949 362
Handelsbanken	2025-03-03	3,50 %	1 795 170	1 807 574
Handelsbanken	2025-01-02	3,85 %	2 334 179	2 401 856
<b>Summa</b>			<b>18 437 844</b>	<b>18 933 029</b>
Varav kortfristig del			15 940 918	15 065 411

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 849 124 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	23 697	0
Uppl kostn el	86 482	0
Uppl kostnad Värme	122 046	0
Uppl kostn räntor	49 878	35 963
Uppl kostn vatten	39 125	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 619	0
Förutbet hyror/avgifter	566 478	552 462
<b>Summa</b>	<b>903 325</b>	<b>588 425</b>

### NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

27 052 000

2023-12-31

27 052 000

### NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundsvall

---

Barbro Kjellberg  
Sekreterare

---

Birgitta Ann-Christine Bylund  
Ordförande

---

Björn Lennart Birger Nyberg  
Styrelseledamot

---

Elisabet Lindgren  
Styrelseledamot

---

Michael Sjödin  
Styrelseledamot

---

Stig Danielsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 09:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2025 10:21

DOCUMENT ID:

rJZ77Hasa1l

ENVELOPE ID:

HJm7HpoTke-rJZ77Hasa1l

DOCUMENT NAME:

Brf Granbacka, 789200-0865 - Årsredovisning 2024.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Nyberg lennart.nyberg@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2025 09:58 04.04.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.254.113
2. MICHAEL SJÖDIN hmichaelsjodin@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 20:28 03.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.1.149
3. Stig Gösta Danielsson stigdanielsson@telia.com	Signed Authenticated	07.04.2025 14:44 03.04.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.215.126
4. Birgitta Ann-Christine Bylund annchristine.bylund@icloud.com	Signed Authenticated	10.04.2025 14:25 10.04.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.91.183
5. ANNA ELISABET LINDGREN elisabet.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 19:23 10.04.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.16.101
6. Barbro Linnea Kjellberg barbro.kjellberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 08:59 03.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.90.225
7. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:57 14.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 212.104.180.115

\* 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 Bostadsrättsföreningen Granbacka, org.nr 789200-0865

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granbacka för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Granbacka för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 bryggande sätt.

#### Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 09:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.04.2025 10:21

DOCUMENT ID:

HyX7QSasp1x

ENVELOPE ID:

r1xXQHAI tkL-HyX7QSasp1x

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse Granbacka.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	14.04.2025 09:57	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	14.04.2025 09:54	Low	IP: 213.115.250.200

\* 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