

Årsredovisning

för

Brf Granen 14

769603-3765

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Granen 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Granen 14 är en s.k. äkta bostadsrättsförening, dvs ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, vars syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtande av bostäder utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1998-09-11, och gällande stadgar uppdaterades 2022. Firman tecknas av styrelsen som består av en representant från vardera bostadsrättslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Om fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Sundbyberg Granen 14 på adress Järnvägsgatan 92, Sundbyberg med äganderätt.

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 TryggHansa. Lägenheterna försäkras av respektive bostadsrättsinnehavare. Värmepumpen är separat försäkrad hos Protector Försäkring.

Förvaltning

Styrelsen 2024 består av Klas Johnson, Caroline Hager, Sandra Holmberg, Minna de Verdier. Ekonomisk förvaltning utförs av PKR Ekonomikonsult AB (tidigare E-Count AB). Årets revision utförs av Mareme Soda Diop. Underhållsplan upprättas av styrelsen. 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 2024 kvarstod sedan tidigare: Klas Johnson, Caroline Hager, Nikolas Holmquist, Tobias Holmberg & Sandra Holmberg, Minna de Verdier.

Tidigare renoveringar

2023 Byte till LED-lampor med rörelsesensor i trapphus+källare, av Miljöbelysning Sweden AB

2023 Boende tillåts på eget ansvar installera kodlås till 0901 och 1101

2023 Boende tillåts på eget ansvar installera titthål till 1002 och 1101

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 Byte tak till plåttak och putsade upp fasaden med DM Tak AB

2014 Installerade kodlås till entredörrarna

1998/99 Stambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets arbete har balanserat försiktighet och långsiktighet med föreningens behov i nutid. Föreningen har under året drivit ett juridiskt ärende som har tagit en stor del av styrelsens tid i anspråk, fram till slutet av året då föreningen vann målet. Styrelsens långsiktiga budgetplanering har dock skapat en stabil ekonomi med utrymme både för extra utgifter under processen, och för en sänkning av medlemsavgifterna.

Noterbara händelser:

- Bytte försäkringsbolag till TryggHansa från december 2023.
- Styrelsen genomförde besiktning i alla lägenheter som underlag för underhållsplanering.
- Förtydligat aviseringen av medlemmarnas avgifter i fakturan.
- Sparbuffert samt överskott överförs till ränteskapande konto i Avanza.
- Bytte ekonomisk förvaltning till PKR Ekonomikonsult AB från april 2024.
- I samråd med PKR sänktes medlemsavgiften med ca 8%, 32'000:- per år fördelat på andelstal.
- Godkändes vid tillsyn av Sundbybergs miljöenhet, bortsett från pågående ventilationsarbete.

Planering framöver

För att stärka ekonomin på lång sikt kommer fokus för föreningen ligga på att amortera på lånen, och att förebygga skador på fastigheten innan de skapar större utgifter. Under 2025 förväntas utestående kapitaltillskott betalas in och överskott på budgeten ska betalas av på lånen. Styrelsen ska se över om ett byte av bank kan ge lägre ränta till lika villkor.

Hänt hittills 2025:

- Fortsatt inhämtning av kapitaltillskottet 2023:
 - Lägenheter 92A (0901), 1001 och 1002 har sedan tidigare betalat in sina kapitaltillskott.
 - Lägenhet 1101 betalade in kapitaltillskottet Q1 2025.
 - Lägenhet 1102 förväntas betala kapitaltillskottet i samband med försäljning under 2025.
- Åtgärder för ventilationen har avslutats i två lägenheter, planering pågår för sista lägenheten.
- Utöver detta kan oväntade eller akuta åtgärder utföras där behov uppstår.
- Inga ytterligare avgiftsändringar planeras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	454	504	282	260
Resultat efter finansiella poster	-20	55	-204	-113
Soliditet (%)	0,6	1,2	-10,0	-4,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 343	1 545	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 941	8 941	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 422	9 422	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	511	0	0
Räntekänslighet (%)	7,0	6,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	344	313	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,2	91,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 503 000	312 900	20 664	-1 851 924	54 788	39 428
Disposition av föregående års resultat:			8 833	45 955	-54 788	0
Årets resultat					-19 674	-19 674
Belopp vid årets utgång	1 503 000	312 900	29 497	-1 805 969	-19 674	19 754

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 805 968
årets förlust	-19 674
	-1 825 642
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 825 642
	-1 825 642

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	454 450	504 287
Övriga rörelseintäkter	2 494	26 508
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	456 944	530 795

Rörelsekostnader

Driftskostnader	-163 561	-165 428
Övriga externa kostnader	-60 249	-52 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-97 560	-125 353
Summa rörelsekostnader	-321 370	-343 739
Rörelseresultat	135 574	187 056

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 291	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-156 539	-132 277
Summa finansiella poster	-155 248	-132 268
Resultat efter finansiella poster	-19 674	54 788

Resultat före skatt	-19 674	54 788
----------------------------	----------------	---------------

Årets resultat	-19 674	54 788
-----------------------	----------------	---------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	2 964 444	3 057 450
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	17 574	22 128
Summa materiella anläggningstillgångar		2 982 018	3 079 578

Summa anläggningstillgångar

2 982 018

3 079 578

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		75 700	0
Övriga fordringar		8 967	8 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 150	39 768
Summa kortfristiga fordringar		108 817	47 912

Kassa och bank

Kassa och bank		259 291	190 370
Summa kassa och bank		259 291	190 370
Summa omsättningstillgångar		368 108	238 282

SUMMA TILLGÅNGAR

3 350 126

3 317 860

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 523 664

1 523 664

Uppskrivningsfond

321 733

312 900

Summa bundet eget kapital

1 845 397

1 836 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 805 968

-1 851 924

Årets resultat

-19 674

54 788

Summa fritt eget kapital

-1 825 642

-1 797 136

Summa eget kapital

19 755

39 428

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

3 147 100

3 147 100

Summa långfristiga skulder

3 147 100

3 147 100

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

39 667

81 010

Skatteskulder

8 150

8 755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

135 454

41 567

Summa kortfristiga skulder

183 271

131 332

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 350 126

3 317 860

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		135 574	187 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		97 560	125 353
Erhållen ränta		1 291	9
Erlagd ränta		-156 539	-132 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		77 886	180 141
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-75 700	0
Förändring av kortfristiga fordringar		14 795	5 262
Förändring av leverantörsskulder		-41 343	-22 221
Förändring av kortfristiga skulder		93 282	-7 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 920	155 610
Årets kassaflöde		68 920	155 610
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		190 370	31 258
Likvida medel vid årets slut		259 290	186 868

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 352 809	4 352 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 352 809	4 352 809
Ingående avskrivningar	-1 295 359	-1 202 353
Årets avskrivningar	-93 006	-93 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 388 365	-1 295 359
Utgående redovisat värde	2 964 444	3 057 450

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 474	335 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 474	335 474
Ingående avskrivningar	-313 346	-280 999
Årets avskrivningar	-4 554	-32 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 900	-313 346
Utgående redovisat värde	17 574	22 128

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	3 147 100	3 147 100
	3 147 100	3 147 100

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 460 000 3 460 000	3 460 000 3 460 000

Stockholm



Minna Silfver de Verdier
Ordförande



Klas Johnson



Caroline Hager



Sandra Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Mareme Soda Diop
Revisor

Title	Årsredovisning för 2024
File name	Brf Granen 14 årsredovisning 2024 II.pdf
Document ID	2e1b09a5421cbe4abe923d3b6c88d9af6d603a73
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	● Signed

Document history

 SENT	06 / 13 / 2025 14:49:24 UTC	Sent for signature to Minna de Verdier (minna.deverdier@gmail.com), Klas Johnson (klarpan.johnson@gmail.com), Caroline Hager (carrohager@gmail.com), Sandra Holmberg (sandra.jaimes@gmail.com) and Mareme Soda Diop (mairasvardhagen177@gmail.com) from styrelsen.granen14@gmail.com IP: 82.197.230.219
 VIEWED	06 / 13 / 2025 15:57:07 UTC	Viewed by Mareme Soda Diop (mairasvardhagen177@gmail.com) IP: 193.203.13.35
 SIGNED	06 / 13 / 2025 15:57:31 UTC	Signed by Mareme Soda Diop (mairasvardhagen177@gmail.com) IP: 193.203.13.35
 VIEWED	06 / 14 / 2025 10:12:58 UTC	Viewed by Minna de Verdier (minna.deverdier@gmail.com) IP: 82.197.230.219

Title	Årsredovisning för 2024
File name	Brf Granen 14 årsredovisning 2024 II.pdf
Document ID	2e1b09a5421cbe4abe923d3b6c88d9af6d603a73
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	Signed

Document history

 SIGNED	06 / 14 / 2025 10:13:22 UTC	Signed by Minna de Verdier (minna.deverdier@gmail.com) IP: 82.197.230.219
 VIEWED	06 / 17 / 2025 20:29:38 UTC	Viewed by Sandra Holmberg (sandra.jaimes@gmail.com) IP: 80.216.18.149
 SIGNED	06 / 17 / 2025 20:31:21 UTC	Signed by Sandra Holmberg (sandra.jaimes@gmail.com) IP: 80.216.18.149
 VIEWED	06 / 30 / 2025 16:16:14 UTC	Viewed by Klas Johnson (klarpan.johnson@gmail.com) IP: 178.132.76.137
 SIGNED	06 / 30 / 2025 16:16:47 UTC	Signed by Klas Johnson (klarpan.johnson@gmail.com) IP: 178.132.76.137
 VIEWED	07 / 16 / 2025 16:20:41 UTC	Viewed by Caroline Hager (carrohager@gmail.com) IP: 85.227.173.38

Title	Årsredovisning för 2024
File name	Brf Granen 14 årsredovisning 2024 II.pdf
Document ID	2e1b09a5421cbe4abe923d3b6c88d9af6d603a73
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	Signed

Document history

 SIGNED	07 / 16 / 2025 16:21:37 UTC	Signed by Caroline Hager (carrohager@gmail.com) IP: 85.227.173.38
 COMPLETED	07 / 16 / 2025 16:21:37 UTC	The document has been completed.