

Brf Granen 3

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



HkUF95EI2-rkKtc54L3

Årsredovisning för  
**Brf Granen 3**  
716416-6824

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12



Styrelsen för Brf Granen 3 (716416-6824) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-06-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Granen 3 i Solna kommun, omfattande adressen Förrådsgatan 8 / Råsundavägen 124. Granen 3 byggdes år 1913. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
20	Lägenheter, bostadsrätt	1 662
1	Lokaler, hyresrätt	70

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-15. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Linda Leet	Ordförande
Peter Christensen	Kassör
Emelie Mannheimer	Ledamot
Nasanin Hashemi	Ledamot
Anna Nilsson	Suppleant
Arnes Aljic	Suppleant

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Per-Ola Forsgren och Johanna Lenneröd.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	2023 har styrelsen planerat att samtliga fönster mot gatan skall gås igenom och målas om. Styrelsen har anlitat Fastighetsägarna att hålla i projektet. Vidare kommer badrummet i Förrådsgatan 8 vara åtgärdat till hösten 2023. Kostnaderna för ovan kommer att finansieras med lån.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-01-01 med 10 procent.

Inför 2023 beslöt styrelsen att inte höja avgiften det första halvåret utan avvakta den ekonomiska utvecklingen i samhället.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 7 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har löpt på utan några större problem. De sedvanliga städdagarna på våren och hösten genomfördes. I samband med höststädningen gjordes en utrensning av cykelförråden. Under året har trasiga takpannor bytts ut. I övrigt har det varit sparsamt med underhållsarbeten. En stor del av styrelsens arbete under året har varit att hantera ärendet med ombyggnad av ett badrum i Förrådsgatan 8. Föreningen har delgivits av kommunen att detta skall vara åtgärdat hösten 2023. Styrelsen har därför tagit hjälp av Fastighetsägarna för att klara av att få projektet i land i tid. Under året har styrelsen sagt upp avtalet gällande förvaltare från Fastighetsägarna av fastigheten då vi inte var nöjda med utförandet.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 002	910	916	919
Resultat efter fin. poster (tkr)	-74	-207	49	4
Soliditet (%)	71	71	72	70

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	872 500	1 491 562	580 762	206 177	-207 368	2 943 633
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-5 000	5 000		
Balanseras i ny räkning				-207 368	207 368	
Årets resultat					-74 005	-74 005
Belopp vid årets utgång	872 500	1 491 562	575 762	3 809	-74 005	2 869 628

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	3 809
Årets resultat	-74 005
<b>Totalt</b>	<b>-70 196</b>
Avsättning till yttre fond	30 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-100 196
<b>Summa</b>	<b>-70 196</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 001 696	910 376
Övriga rörelseintäkter	3	199 070	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 200 766</b>	<b>910 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 021 056	-907 864
Övriga externa kostnader	5	-63 974	-18 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 250	-174 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 253 280</b>	<b>-1 101 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-52 514</b>	<b>-191 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		395	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 886	-16 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 491</b>	<b>-16 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-74 005</b>	<b>-207 368</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-74 005</b>	<b>-207 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 005</b>	<b>-207 368</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 516 758	3 673 931
Inventarier, maskiner och installationer	7	26 953	38 030
Summa materiella anläggningstillgångar		3 543 711	3 711 961
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 546 111</b>	<b>3 714 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33	1 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 385	15 508
Summa kortfristiga fordringar		18 418	17 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	477 666	510 822
Summa kassa och bank		477 666	510 822
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>496 084</b>	<b>528 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 042 195</b>	<b>4 242 446</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 364 062	2 364 062
Fond för yttre underhåll		575 762	580 762
Summa bundet eget kapital		2 939 824	2 944 824
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 809	206 178
Årets resultat		-74 005	-207 368
Summa fritt eget kapital		-70 196	-1 190
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 869 628</b>	<b>2 943 634</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	941 850
Summa långfristiga skulder		-	941 850
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	941 850	63 200
Leverantörsskulder		103 889	108 701
Skatteskulder		1 977	-
Övriga skulder	10	29 750	29 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 101	155 311
Summa kortfristiga skulder		1 172 567	356 962
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 042 195</b>	<b>4 242 446</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	0%	0%
Ombyggnad	4-10%	4-10%
Inventarier	20%	20%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	890 883	839 300
Hyror	104 049	71 076
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 764	-
<b>Summa</b>	<b>1 001 696</b>	<b>910 376</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning från försäkringsbolag	194 318	-
Övrigt	4 752	-
<b>Summa</b>	<b>199 070</b>	<b>-</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	19 995	9 063
Städning	33 718	33 718
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 584	-
Reparationer	24 026	293 099
Vattenskada	185 439	-
El	79 646	49 419
Uppvärmning	330 937	328 723
Vatten	37 562	42 346
Sophämtning	32 921	28 651
Försäkringspremie	35 286	33 386
Fastighetsavgift bostäder	30 380	-
Fastighetsskatt lokaler	3 670	-
Fastighetsskatt	2 139	32 800
Övriga fastighetskostnader	32 796	-
Kabel-tv/Bredband/IT	36 592	56 659
Förvaltningsarvode ekonomi	36 252	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 688	-
Panter och överlåtelser	5 738	-
Juridiska åtgärder	20 625	-
Övriga externa tjänster	9 049	-
	<b>962 043</b>	<b>907 864</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	25 500	-
Tak	33 513	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 021 056</b>	<b>907 864</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	130	-
Konsultarvode	35 500	-
Besiktning- och utredningskostnader	28 344	-
Social verksamhet	-	9 421
Administration	-	4 939
Bostadsrätterna	-	4 519
<b>Summa</b>	<b>63 974</b>	<b>18 879</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	2 674 875	2 674 875
-Ombyggnad	3 440 142	3 440 142
-Mark		
	<u>6 115 017</u>	<u>6 115 017</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 441 086	-2 283 913
-Årets avskrivning enligt plan	-157 173	-157 173
	<u>-2 598 259</u>	<u>-2 441 086</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 516 758</b>	<b>3 673 931</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 567 000	19 762 000
Mark	<u>39 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
	62 567 000	50 762 000
Bostäder	62 200 000	50 400 000
Lokaler	<u>367 000</u>	<u>362 000</u>
	62 567 000	50 762 000

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	188 185	177 841
-Nyanskaffningar	-	24 000
-Avyttringar och utrangeringar	-	-13 656
	<u>188 185</u>	<u>188 185</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-150 155	-146 247
-Avyttringar och utrangeringar	-	13 656
-Årets avskrivning enligt plan	-11 077	-17 564
	<u>-161 232</u>	<u>-150 155</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 953</b>	<b>38 030</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	-	36
Sparkonto	-	428 513
Transaktionsskonto Fastighetsägarna Service	477 666	82 273
<b>Summa</b>	<b>477 666</b>	<b>510 822</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Handelsbanken		3,70%	143 850		157 050
Handelsbanken		3,00%	338 000		350 000
Handelsbanken		3,00%	110 000		128 000
Handelsbanken		2,91%	350 000		370 000
			<u>941 850</u>	-63 200	<u>1 005 050</u>
Varav kortfristig del			<u>-941 850</u>		<u>-63 200</u>
			-		<b>941 850</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 63 200 kr under år 2023.

## Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdepositioner	29 750	29 750
<b>Summa</b>	<b>29 750</b>	<b>29 750</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 100 000	2 100 000
Summa ställda säkerheter	2 100 000	2 100 000

### Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Linda Leet  
Ordförande

Peter Christensen

Nasanin Hashemi

Emelie Mannheimer

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Per-Ola Forsgren  
Av föreningen vald revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.







## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2023 18:35

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 31.05.2023 11:59

DOCUMENT ID:

rkKtc54L3

ENVELOPE ID:

HkUF95EI2-rkKtc54L3

DOCUMENT NAME:

BrfGranen3ÅR2022\_230524\_2inkl förvber.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA JOHANNA LEET bondleet@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 13:59 31.05.2023 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/10) IP: 94.191.136.106
2. Peter Bernhard Christensen peter.b.christensen@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 20:37 31.05.2023 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/29) IP: 92.35.146.107
3. NASANIN HASHEMI nazanin.hashemi@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 10:10 31.05.2023 23:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/03) IP: 80.216.80.75
4. EMELIE MANNHEIMER emeliemannheimer@hotmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 12:02 02.06.2023 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/21) IP: 80.216.14.97
5. Per-Ola Gustav Forsgren pforsgren@steplechase.se	Signed Authenticated	02.06.2023 18:35 02.06.2023 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/24) IP: 80.216.82.155

\* 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