

# Årsredovisning 2022

BRF GRANATÄPPLET

769617-1508



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRANATÄPPLET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



# 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 kommer 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-08-06.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mönstringen 2 och Staben 2 på adressen Honnörsgatan 22 i Solna. Föreningen har 91 lägenheter om totalt 7 815 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Clas Wickbom	Ordförande
Marie Svensson	Ledamot
Andreas Selinder	Ledamot
Olof Eriksson	Ledamot
Anna Törngren	Ledamot
Ivan Lonchakov	Suppleant
Mats Löfdahl	Suppleant
Anneli Ehlerding	Suppleant
Tobias Tynderfeldt	Suppleant

### VALBEREDNING

Carolina Nygren Johansson, Stefan Engelken och Mattias Jansson

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

## REVISORER

Tommy Nilsson      Revisor  
Gustav Arfvidsson      Revisorssuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning      Nabo Group AB  
Fastighetsförvaltning      Wahlings Installationsservice AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens fastigheter består av åtta flerbostadshus i fyra våningar med totalt 91 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 7815 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 8 st carportplatser.

Byggnadernas uppvärmning

Föreningens uppvärmning består av dels fjärrvärme och dels av frånluftsvärmepumpar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Föreningens ekonomi

Föreningen har tre lån som är placerade med tre olika förfallodagar samt ett lån, från investeringen av solceller, med rörlig ränta. Under 2021 har ett lån löpt ut. Detta lån har blivit refinansierat hos SBAB med en ränta till 3,62% med bindningstid på tre år.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nedan.

Under året har föreningen amorterat 1 900 000:-

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Se Not 1

#### Avsättning till yttre fond

Avsättningen före förenings fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen och med ett belopp som motsvarar minst 100 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus.

#### Årsavgifter

Nabo har under året gjort en analys av föreningens ekonomi och där gjort en rekommendation om en avgiftshöjning på 8% för 2023, vilket styrelsen valt att följa.

#### Övriga uppgifter

##### Andrahandsuthyrning

Föreningen har haft en andrahandsuthyrning under 2022.

## **VERKSAMHET UNDER ÅRET**

### Underhållsplanen

Föreningens har med stöd av Storholmen Förvaltning Aktiebolag utarbetat en ny underhållsplan och den omfattar nu 50 år. Den aktuella planen har följts och vissa av åtgärderna har vi själva utfört i föreningen vid städdagar.

- I juni genomfördes en takbesiktning. Med anledning av ändrade normer för säkerhet vid arbete på tak så identifierades ett behov av förbättringsåtgärder.
- I augusti inleddes JM:s arbete med att åtgärda skador i fasaderna. Detta arbete är en garantiåtgärd enligt ett förlikningsavtal mellan föreningen och JM AB. Arbetet beräknas nu pågå fram till och med 2024.
- Under hösten installerades ett nytt styrsystem för föreningens undercentral. Det gamla systemet hade nått slutet på sin tekniska livslängd och ett blixtnedslag 2021 orsakade en del fel (spöklarm).
- Under hösten installerades laddpunkter vid hälften av carportplatserna.
- I oktober målades carporten och förvaringen av återvinningskärl.

### Utemiljö

Under verksamhetsåret har föreningen haft två städdagar med sedvanlig efterföljande korvgrillning. Rensning av gamla och omärkta cyklar gjordes och låstes in av styrelsen.

### Försäkring

Vid halvårsskiftet bytte föreningen försäkringsbolag till Brandkontoret och fick då en avsevärt lägre kostnad än för tidigare försäkring. I den nya försäkringen ingår inte något bostadsrättstillägg.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 237	5 388	5 479	5 557
Resultat efter fin. poster	901	779	782	465
Soliditet, %	84	83	82	82
Yttre fond	3 359	2 577	2 072	1 954
Taxeringsvärde	253 800	206 600	206 600	206 600
Bostadsyta, kvm	7 815	7 815	7 815	7 815
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	557	557	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 435	5 678	6 050	6 014
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,64	0,70	0,84
Belåningsgrad, %	15,63	16,25	17,34	17,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	86 872	-	-	86 872
Upplåtelseavgifter	130 298	-	-	130 298
Fond, yttre underhåll	2 577	-	782	3 359
Balanserat resultat	7 594	779	-782	7 591
Årets resultat	779	-779	901	901
<b>Eget kapital</b>	<b>228 120</b>	<b>0</b>	<b>901</b>	<b>229 021</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 591
Årets resultat	901
Totalt	<u>8 493</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	782
Att från yttre fond i anspråk ta	-59
Balanseras i ny räkning	7 770
	<u>8 493</u>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 237	5 388
Rörelseintäkter		0	31
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 237</b>	<b>5 418</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 455	-2 836
Övriga externa kostnader	7	-276	-380
Personalkostnader	8	-191	-191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-991	-937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 912</b>	<b>-4 344</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 325</b>	<b>1 075</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-424	-296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-424</b>	<b>-296</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>901</b>	<b>779</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>901</b>	<b>779</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	271 839	273 098
Pågående projekt		327	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>272 166</b>	<b>273 098</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>272 166</b>	<b>273 098</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23	9
Övriga fordringar	12	128	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91	146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242</b>	<b>174</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		252	482
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>252</b>	<b>482</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>495</b>	<b>656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>272 661</b>	<b>273 754</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		217 170	217 170
Fond för yttre underhåll		3 359	2 577
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>220 529</b>	<b>219 747</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 591	7 594
Årets resultat		901	779
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 493</b>	<b>8 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>229 021</b>	<b>228 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	23 125	27 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 125</b>	<b>27 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 350	17 175
Leverantörsskulder		117	236
Skatteskulder		252	255
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	796	768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 515</b>	<b>18 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>272 661</b>	<b>273 754</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Granatäppet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	14	12
Hysesintäkter, p-platser	70	386
Intäktsreduktion	0	-12
Årsavgifter, bostäder	4 484	4 354
Övriga intäkter	669	679
<b>Summa</b>	<b>5 237</b>	<b>5 418</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	114	80
Fastighetsskötsel	115	167
Snöskottning	23	25
Städning	115	124
Trädgårdsarbete	69	97
Övrigt	9	2
<b>Summa</b>	<b>445</b>	<b>495</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	2	0
Försäkringsskador	0	290
Garage och p-platser	59	0
Hissar	3	19
Reparationer	101	139
Soprum/miljöanläggning	4	0
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>448</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	503	502
Sophämtning	182	181
Uppvärmning	477	509
Vatten	170	182
<b>Summa</b>	<b>1 331</b>	<b>1 374</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	252	237
Fastighetsförsäkringar	132	157
Fastighetsskatt	138	133
Skattereduktion	-10	-8
<b>Summa</b>	<b>511</b>	<b>518</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	40	1
Kameral förvaltning	87	88
Konsultkostnader	23	0
Revisionsarvoden	24	20
Övriga förvaltningskostnader	102	271
<b>Summa</b>	<b>276</b>	<b>380</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	3
Sociala avgifter	46	46
Styrelsearvoden	145	143
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>191</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	422	295
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>424</b>	<b>296</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	281 668	280 320
Årets inköp	-269	1 348
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>281 399</b>	<b>281 668</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 570	-7 633
Årets avskrivning	-991	-937
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 560</b>	<b>-8 570</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>271 839</b>	<b>273 098</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>93 000</i>	<i>93 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	168 000	131 000
Taxeringsvärde mark	85 800	75 600
<b>Summa</b>	<b>253 800</b>	<b>206 600</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59	59
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>59</u>	<u>59</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-59	-59
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-59</u>	<u>-59</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	2	7
Skattekonto	126	11
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>18</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	21	21
Försäkringspremier	43	89
Förvaltning	20	27
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>146</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2022-09-12	0,45 %		15 775
Stadshypotek	2023-03-30	0,89 %	17 550	17 550
Stadshypotek	2023-02-17	3,00 %	800	800
SEB	2024-04-28	0,45 %	9 650	10 250
SBAB	2025-09-10	3,63 %	14 475	
<b>Summa</b>			<b>42 475</b>	<b>44 375</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>19 350</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	65	66
Förutbetalda avgifter/hyror	436	407
Löner	0	143
Sociala avgifter	0	45
Städning	10	9
Uppvärmning	67	70
Utgiftsräntor	3	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215	23
<b>Summa</b>	<b>796</b>	<b>768</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	65 100	65 100
<b>Summa</b>	<b>65 100</b>	<b>65 100</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Andreas Selinder  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Anna Törngren  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Svensson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Clas Wickbom  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Olof Eriksson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2023 10:25

SENT BY OWNER:

August Insulander · 27.04.2023 09:59

DOCUMENT ID:

SyxPFssPQn

ENVELOPE ID:

H1PKsjPm3-SyxPFssPQn

DOCUMENT NAME:

Brf Granatäppet, 769617-1508 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS WICKBOM clawic01@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 11:58 27.04.2023 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/08) IP: 95.193.138.58
2. Olof Eriksson eriksson_olof@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 17:52 27.04.2023 17:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/17) IP: 217.213.84.75
3. ANNA TÖRNGREN anna.elggren@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 19:50 27.04.2023 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/08) IP: 213.66.129.6
4. Marie Elisabeth Svensson marie@eventex.se	Signed Authenticated	28.04.2023 15:22 28.04.2023 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/08/19) IP: 95.193.148.98
5. Stig Olov Andreas Selinder andreas.selinder@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2023 09:56 29.04.2023 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/14) IP: 213.64.69.111
6. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelklappen.se	Signed Authenticated	01.05.2023 10:25 01.05.2023 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/02) IP: 185.45.120.6

\* 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