Årsredovisning för

Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Styrelsen för Brf Grönlund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar sin mark med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet Kårsta-Rickeby 1:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter med tillhörande förråd om 10 kvm samt ett garage till varje lägenhet. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:
16 st 5 rum och kök
8 st 6 rum och kök Total bostadsyta: 3 449 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per hus 9 525 kr (9 287 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och i försäkringen ingår skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter i Folksam.

Fastighetsförvaltning
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Norrorts Boservice AB.

Styrelsen
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 april 2024 haft följande sammansättning:

Anna-Lena Jonsson	Ledamot, ordförande
Christoffer Mossberg	Ledamot, sekreterare
Elin Vågberg	Ledamot, kassör
Daniel Örtengren	Ledamot
Abbass Samimi	Suppleant

Revisor

Peter Lindqvist	Borev Revisionsbyrå

Valberedning

Sofie Adlerz	Sammankallande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 11 (9) protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring ingående i fastighetsförsäkringen hos Folksam.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar och under året har 2 (3) överlåtelser skett.
Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Årsavgifter
Årsavgift på 600 SEK/kvm + vattenavgift beroende på föregående års förbrukning (snitt ca 600 kr). Ny medlem betalar 600 kr per månad för vattnet, som sedan regleras i efterskott. Inga höjningar planerade.

Stadgar
Föreningens omarbetade stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2019-10-07.

Föreningens verksamhet under året
Bindningstiden för föreningens lån löpte under året ut vilket medförde kraftigt höjda utgifter för föreningen. Då räntorna i snabb takt förbättrats under året har styrelsen valt att avvakta med en ny bindning av lånen. Styrelsen tar regelbundet beslut gällande detta.

Varje medlem ombesörjer numera att själva teckna bostadsrättstilläggsförsäkring tillsammans med sin hemförsäkring. Båda är obligatoriska och medlemmens eget ansvar.

Stämman beslutade att bifalla en motion gällande avskrivning av luftvärmepumparna. Efter att man fått sin pump bytt en gång, så har medlemmarna själva ansvar för sin pump.

Stämman röstade igenom nya ordningsregler.

Några medlemmar har under året haft problem med fåglar som flyttat in under deras tak. Styrelsen har begärt in offerter för att sätta nät under taken på alla hus, men det har varit mycket svårt för hantverkare att kunna ge ett kostnadsförslag, då vissa hus behöver skylift, eller är svåråtkomliga pga tillbyggnader m.m. Styrelsen kommer att börja med att bara åtgärda de hus som haft störst problem med detta under våren.

Nr 2 har haft problem med att färgen flagnar från huset sedan målningen. Bladlunds Måleri kommer att åtgärda detta under våren.

En luftvärmepump utbytt.

Två elpannor och en utomhusgivare reparerades.

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (kr)	2 274 158	2 148 573	1 914 999	1 926 498
Resultat efter finansiella poster (kr)	456 825	-548 414	530 923	99 618
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (%)	659	620	553	555
Skuldsättning per kvm (kr)	4 763	4 803	4 934	5 066
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	4 763	4 803	4 934	5 066
Genomsnittlig låneränta (%)	3,03	2,27	1,21	0,78
Belåningsgrad (%)	82,40	81,30	81,81	82,26
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,6	99,6	99,3
Sparande per kvm (kr)	310	287	305	322
Energikostnad per kvm (kr)	60	51	52	57
Soliditet (%)	24,6	22,9	24,2	22

*Jämförelsetal är ej jämförbara p g a de nya nyckeltalen

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Definitioner nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (%)	Årsavgiften genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital delat med totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Skuldsättning per kvm (kr)	Lån genom byggnadsyta
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	Lån genom bostads yta
Energikostnad per kvm (kr)*	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande per kvm (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) delat med byggnadsyta

**Kostnad för värme samt medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.*

Förändring Eget Kapital	**Inbetalda insatser**	**Yttre rep. fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	3 792 800	927 645	806 357	-548 414
Disposition av föregående års resultat		210 000	-758 414	548 414
Årets resultat				456 825
Belopp vid årets utgång	**3 792 800**	**1 137 645**	**47 943**	**456 825**

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	47 943
årets resultat	456 825
	504 768
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	210 000
I ny räkning överföres	294 768
	504 768

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

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 274 158	2 148 573
Summa rörelseintäkter		**2 274 158**	**2 148 573**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-710 963	-1 702 213
Övriga externa kostnader	*3*	-78 758	-80 586
Personalkostnader	*4*	-41 082	-47 337
Avskrivning immateriella tillgångar	*5*	-50 000	-50 000
Avskrivning byggnad	*6*	-436 226	-436 226
Summa kostnader		**-1 317 029**	**-2 316 362**
RÖRELSERESULTAT		**957 129**	**-167 789**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 216	21 832
Räntekostnader		-517 520	-402 456
Summa finansiella poster		**-500 304**	**-380 624**
ÅRETS RESULTAT		**456 825**	**-548 414**

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*5*	50 000	100 000
Summa imateriella anläggningstillgångar		**50 000**	**100 000**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	19 930 150	20 366 376
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 930 150**	**20 366 376**
Summa anläggningstillgångar		**19 980 150**	**20 466 376**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 029	1 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	50 462	87 863
Summa kortfristiga fordringar		**56 491**	**89 132**
Kassa och bank			
Bank		2 093 354	1 224 556
Summa kassa och bank		**2 093 354**	**1 224 556**
Summa omsättningstillgångar		**2 149 845**	**1 313 688**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 129 995**	**21 780 064**

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 792 800	3 792 800
Fond för yttre underhåll		1 137 645	927 645
Summa bundet eget kapital		**4 930 445**	**4 720 445**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		47 943	806 357
Årets resultat		456 825	-548 414
Summa fritt eget kapital		**504 768**	**257 943**
Summa eget kapital		**5 435 213**	**4 978 388**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		16 427 937	16 564 110
Leverantörsskulder		15 951	12 608
Övriga skulder		8 088	8 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	242 806	216 378
Summa kortfristiga skulder		**16 694 782**	**16 801 676**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 129 995**	**21 780 064**

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	**2024-01-01-2024-12-31**	**2023-01-01-2023-12-31**
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	957 129	-167 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	486 226	486 226
Erhållen ränta	17 216	21 832
Betald ränta	-517 520	-402 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**943 051**	**-62 188**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 640	-197
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29 280	-11 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 004 971**	**-73 950**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-136 173	-454 066
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-136 173**	**-454 066**
Årets kassaflöde	**868 798**	**-528 016**
Likvida medel vid årets början	**1 224 556**	**1 752 572**
Likvida medel vid årets slut	**2 093 354**	**1 224 556**

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond, sker efter beslut på stämman.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade livslängden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelver har föreningen övergått till en 80-årig rak avskrivningsplan.

Följande avskrivningssatser används:

Byggnad	80 år
Inventarier	10 år
Fiberinstallation	10 år

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 068 800	1 982 593
Årsavgift vatten*	203 252	157 349
Övriga intäkter	2 106	8 631
	2 274 158	**2 148 573**

**Vatten ingår i årsavgiften*

Not 2 Driftskostnader

Löpande reparationer	69 348	171 038
Underhåll enligt plan	125 995	1 051 724
Vatten	206 013	175 996
Fastighetsförsäkring	82 988	81 281
Fastighetsskatt/avgift	226 619	222 174
	710 963	**1 702 213**

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnad	8 157	7 695
Revisionsarvoden	18 275	14 575
Konsultarvoden	-	8 100
Ekonomisk förvaltning	52 326	50 216
	78 758	**80 586**

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Not 4 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	31 499	36 498
Sociala avgifter	9 583	10 839
	41 082	**47 337**

Not 5 Immateriella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden fiber	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500 000**	**500 000**
Ingående avskrivningar	-400 000	-350 000
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-450 000**	**-400 000**
Utgående redovisat värde fiber	**50 000**	**100 000**

Not 6 Byggnader och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 947 165	30 947 165
	30 947 165	**30 947 165**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 280 789	-7 844 563
Årets avskrivningar enligt plan	-436 226	-436 226
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 717 015**	**-8 280 789**
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 600 000**	**-2 600 000**
Bokfört värde mark	**300 000**	**300 000**
Utgående redovisat värde byggnad och mark	**19 930 150**	**20 366 376**
Taxeringsvärde byggnader	*26 086 000*	*26 372 000*
Taxeringsvärde mark	*14 400 000*	*10 800 000*
	40 486 000	***37 172 000***

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	34 240	75 841
Förvaltningsarvode	12 211	12 022
Övriga interimsfordringar	4 011	-
	50 462	**87 863**

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures

Not 8 Fastighetslån

	Villkor	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
SEB	2025-07-28	3,22 %	4 894 185	4 996 713
SEB	2025-07-28	3,22 %	1 546 770	1 580 415
SEB	2025-07-28	3,22 %	9 986 982	9 986 982
			16 427 937	**16 564 110**
Kortfristig del *			-16 427 937	-16 564 110
			-	**-**

*Lån som ska omsättas inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld.

Fastighetsinteckningar	*32 150 000*	*32 150 000*

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta	892	3 140
Revisionsarvode	13 000	13 000
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förinbetalda avgifter och hyror	176 346	147 670
	242 806	**216 378**

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna-Lena Jonsson
Ordförande

Christoffer Mossberg
Ledamot

Elin Vågberg
Ledamot

Daniel Örtengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revisionsbyrå

Dokument 20250210-04e8-49fa • Signerat av samtliga 2025-02-10 18:27 • 13 sidor • KIVRA Signatures