

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF GREVEN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GREVEN

Tid: Onsdagen den 7 maj 2025, kl. 18.30
Lokal: Medborgarskolan, Fabriksgatan 18, portkod 1973

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Greven
Org nr 769628-9888

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 7 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 908 m². Föreningen disponerar över 39 parkeringsplatser varav 39 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Fr o m 2019-08-01 ingår bostadsrättstilläggsförsäkringen i den gemensamma försäkringen och försäkringen ingår således i månadsavgiften. Detta medför att kravet på att respektive lägenhetsinnehavare måste teckna en enskild bostadsrättstilläggsförsäkring försvinner, dock skall man ha en hemförsäkring.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal. I fastigheten finns också rullstols- och barnvagnsförråd samt fastighetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020 delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 5 (Brf Baronessan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 1 (Brf Grevinnan). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggning, garage, cykelrum, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2032. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 54,6 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgiften för varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning. Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 878 kr/m².

Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 835 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsår 2017. Värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % inför 2025.

På extrastämman 2024-11-06 fattades beslut två av två om antagande av nya stadgar.

Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 78 (78).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-08 och därpå följande konstituering haft nedan sammansättning.

Vald till stämman		
Niclas Wallin	Ordförande	2025
Mattias Macak	Ledamot	2025
José Mela Canas	Ledamot	2025
Peder Olofsson	Ledamot	2025
Helena Vincent	Ledamot	2025
Birgitta Bergström	Suppleant	2025
Eva Broberg Christoffersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under åter hållit 12 (13) protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp, 85 950 kr (exkl. sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie
---------------	-----------

Valberedning

Hans Niva
Jakob Wallenhammar

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 919 815	3 506 125	3 189 721	3 170 969
Resultat efter finansiella poster	kr	-860 310	-556 007	66 337	140 838
Soliditet	%	75	75	75	73
Likviditet	%	333	338	335	409
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	835	733	666	666
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	878	776	709	
Skuldsättning per kvm	kr	7 937	8 014	8 091	8 684
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 600	10 702	10 805	11 597
Energikostnad per kvm	kr	121	112	102	98
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,7	14,6	16,2	17,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,1	13,8	15,2	
Sparande per kvm	kr	151	145	235	249
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,0	86,4	86,9	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	77 559 000	44 171 000	1 211 226	3 079 301	-556 007
Reservering till yttre fond			469 000	-469 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-556 007	556 007
Årets resultat					-860 310
Belopp vid årets utgång	77 559 000	44 171 000	1 680 226	2 054 294	-860 310

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 207 137
Årets resultat	-860 310
	1 346 827

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	717 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-486 994
I ny räkning balanseras	1 116 821
	1 346 827

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-860 310
Dispositioner	-230 006

Årets resultat efter dispositioner	-1 090 316
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 757 389
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 919 815	3 506 125
Övriga rörelseintäkter		115 469	0
Summa rörelseintäkter		4 035 284	3 506 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 726 747	-1 368 246
Periodiskt underhåll	5	-486 994	-152 843
Övriga externa kostnader	6	-148 037	-188 030
Personalkostnader	7	-107 451	-97 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 027	-1 160 027
Summa rörelsekostnader		-3 629 256	-2 966 639
Rörelseresultat		406 028	539 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	83 133	63 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 349 471	-1 159 349
Summa finansiella poster		-1 266 338	-1 095 493
Resultat efter finansiella poster		-860 310	-556 007
Årets resultat		-860 310	-556 007
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-860 310	-556 007
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		486 994	152 843
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-717 000	-469 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 090 316	-872 164

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 10

163 207 142

164 362 795

Inventarier, verktyg och installationer

11

13 130

17 504

Summa materiella anläggningstillgångar

163 220 272

164 380 299

Summa anläggningstillgångar

163 220 272

164 380 299

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

3 941

Övriga fordringar

12

39 368

32 933

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

129 183

71 472

Klientmedel i SHB

3 275 176

3 455 322

Summa kortfristiga fordringar

3 443 727

3 563 668

Summa omsättningstillgångar

3 443 727

3 563 668

Summa tillgångar

166 663 999

167 943 967

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

121 730 000

121 730 000

1 527 383

1 211 226

Summa bundet eget kapital

123 257 383

122 941 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

2 207 137

3 079 301

-860 310

-556 007

Summa fritt eget kapital

1 346 827

2 523 294

Summa eget kapital

124 604 210

125 464 520

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

29 710 000

25 270 000

Summa långfristiga skulder

29 710 000

25 270 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10, 13

11 715 000

16 555 000

76 028

80 459

0

1 637

558 761

572 351

Summa kortfristiga skulder

12 349 789

17 209 447

Summa eget kapital och skulder

166 663 999

167 943 967

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	406 028	539 486
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 160 027	1 160 027
Erhållen ränta	83 133	63 856
Erlagd ränta	-1 349 471	-1 159 349
	299 717	604 020

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-60 206	33 828
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 431	-34 463
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-15 227	108 463

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	219 853	711 848
--	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	3 455 322	3 143 475
Likvida medel vid årets slut	3 275 175	3 455 323

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2136)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)
CCTV1	5 år (t.o.m. 2027)
CCTV2	5 år (t.o.m. 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 265 068	2 864 124
Årsavgifter varmvatten	38 933	39 929
Årsavgifter, telefoni, bredband, TV	126 720	126 720
Hyror parkering	461 120	458 320
Elavgifter (laddboxar)	32 877	29 322
Övriga intäkter	19 247	10 670
Återförda reserveringar	0	600
Brutto	3 943 965	3 529 685
Hyresförluster vakanser parkering	-24 150	-23 560
Summa nettoomsättning	3 919 815	3 506 125

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	227 490	210 234
Reparationer, löpande underhåll	398 255	153 846
Elavgifter	231 930	206 782
Uppvärmning	297 064	281 898
Vatten och avlopp	104 330	98 239
Renhållning	83 530	81 302
Försäkringar	68 123	60 492
Avgift till gemensamhetsanläggning	112 457	93 655
IT-kommunikation & TV	155 531	135 136
Övriga fastighetskostnader	15 237	13 862
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 800	32 800
Summa driftskostnader	1 726 747	1 368 246

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Passersystem	370 469	0
Rökluck	47 676	0
Stamspolning	68 849	0
OVK	0	68 260
Nödtelefon hiss, 4G	0	41 250
Armatyr garaget	0	43 333
Summa periodiskt underhåll	<u>486 994</u>	<u>152 843</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	2 749
Kommunikation	1 990	2 830
Porto	0	168
Revision	27 300	26 250
Föreningsmöten	831	1 103
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 800	62 225
Övriga förvaltningskostnader	21 161	16 744
Konsultarvoden	3 007	48 850
Övriga externa tjänster	28 947	27 111
Summa övriga externa kostnader	<u>148 036</u>	<u>188 030</u>

Not 7 Personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	84 950	78 750
Sociala kostnader	22 501	18 743
Summa arvoden, personalkostnader	<u>107 451</u>	<u>97 493</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	82 882	63 726
Övriga ränteintäkter	251	130
Summa finansiella intäkter	<u>83 133</u>	<u>63 856</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 364 165	136 364 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 364 165	136 364 165
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 867 798	-5 712 145
Årets avskrivningar	-1 155 653	-1 155 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 023 451	-6 867 798
Utgående planenligt värde	<u>128 340 714</u>	<u>129 496 367</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 866 428	34 866 428
Utgående planenligt värde	34 866 428	34 866 428
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>163 207 142</u>	<u>164 362 795</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	94 280 000	94 280 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	<u>118 680 000</u>	<u>118 680 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	115 400 000	115 400 000
Lokaler	3 280 000	3 280 000
	<u>118 680 000</u>	<u>118 680 000</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	49 170 000	49 170 000
Summa ställda säkerheter	<u>49 170 000</u>	<u>49 170 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 267	42 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 267	42 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 763	-20 389
Årets avskrivningar	-4 374	-4 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 137	-24 763
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>13 130</u>	<u>17 504</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	246	220
Skattefordringar	266	0
Upplupna vattenavgifter	15 769	16 188
Ännu ej vidarefakturerat GA	23 087	16 525
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>39 368</u>	<u>32 933</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	2,52	2026-09-25	16 155 000
SBAB	4,61	2025-09-15	11 515 000
SBAB	4,31	2027-09-15	13 755 000
Summa skulder till kreditinstitut			41 425 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 315 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 710 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 425 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Niclas Wallin
Ordförande

Mattias Macak
Ledamot

José Mela Canas
Ledamot

Peder Olofsson
Ledamot

Helena Vincent
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

NICLAS WALLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 06:09:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Niclas Wallin

Niclas Wallin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.165.178.130

MATTIAS MACAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-22 08:56:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS MACAK

Mattias Macak

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.226.219.192

JOSÉ MELA CANAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 15:56:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSÉ MELA CANAS

José Mela Canas

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.71.216.80

PEDER OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-20 07:52:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STIG PEDER OLOFSSON

Peder Olofsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.161.139

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 11:32:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Helena Vincent

Helena Vincent

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.229.3.45

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 12:02:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.106

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greven, org.nr 769628-9888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Greven 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. Risker 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.

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 Greven för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghetssätt.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 12:03:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.106