

# Årsredovisning

---

## *Brf Granen 14*

769603-3765

Styrelsen för Brf Granen 14 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

BRF GRANEN 14 769603-3765

#### Om verksamheten

Brf Granen 14 är en äkta bostadsrättsförening vars syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtande av bostäder utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1998-09-11, och gällande stadgar uppdaterades 2018. Firman tecknas av styrelsen.

#### Om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Granen 14 med adress Järnvägsgatan 92, Sundbyberg.

Byggnadsår för fastigheten är 1931 med om-/tillbyggnation i 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 Länsförsäkringar. Lägenheterna försäkras av respektive bostadsrättsinnehavare. Värmepumpen är separat försäkrad hos Protector Försäkring.

#### Förvaltning

Styrelsen 2022 bestod av Klas Johnson, Caroline Hager, Sandra Holmberg, Nicolas Holmquist, Minna de Verdier.

Renhållning och skötsel av fastighet och tomt samt mindre underhåll och förbättringsarbeten utförs löpande av medlemmar och boende i föreningen samt vid behov. Ekonomisk förvaltning utförs av E-Count AB. Årets revision utförs av Mareme Soda Diop.

Övriga tjänster beställs in av certifierade aktörer enligt beslut vid styrelsemöte.

#### Medlemmar

Samtliga medlemmar kvarstår sedan tidigare: Klas Johnson, Caroline Hager, Nicolas Holmquist, Tobias Holmberg & Sandra Holmberg, Minna de Verdier.

#### Händelser under året 2022

Under året har ekonomi och krishantering varit i fokus. Föreningen drabbas liksom alla av de kraftigt ökade elpriserna och räntehöjningarna, samtidigt som året har medfört flera utgifter för akut servicearbete. Styrelsen arbetar oförtröttligt för att balansera budgeten kring de ökade utgifterna.

- I början av året blir det ett stopp i avloppet som åtgärdas med en akut delvis spolning av stammarna under huset. I om detta skjuts årets planerade stamspolning upp till 2023-2024.
- Motorn i det centrala fläktsystemet behövde bytas ut efter plötsligt driftstopp. Ytterligare justering av fläktsystemet bör genomföras.
- Radonmätningen genomfördes av Renare Kanaler Råsunda AB med tillfredsställande resultat. Nästa mätning ska göras 2031-2032.
- Det upplåts en yta för grillplats om 6 kvm med nyttjanderätt till boende i 92A, Klas Johnson.
- Installation av egen laddbox för laddning av elbil godkänns, och avgift för laddningen införs.
- Alla hyror och avgifter höjs med 21% fördelat på två höjningar. Styrelsen planerar införa ytterligare höjningar 2023.
- Energideklaration genomförd av Eklund AB och huset får energiklass C. Föreningen rekommenderas göra en injustering av värmesystem och installera strålsamlare, inga andra anmärkningar.
- I oktober upptäckts att bergvärmepumpen larmar och att husets uppvärmning gått över på elpatron. Byte av

KB-fläkten täcks av Arctic/Protectors sakförsäkring, utöver självrisk 3000:-. Elräkningen som följer är nästan dubbelt så hög som budgeterat.

- Lägenhet 1001 och 92A drabbas av vattenskador efter översvämning. Skadan bedöms vara naturligt uppkommen och föreningens åtgärder täcks Länsförsäkringar, utöver självrisk 23 800:-
- Arbete med att införa kapitaltillskott i syfte att minska föreningens lånegrad påbörjas.

#### Planering framöver

Föreningsarbetet fokuserar framöver på ekonomisk och strukturell stabilitet. Styrelsen strävar efter ett stärkt samarbete med effektiv intern kommunikation, samt planerar att utveckla det förebyggande arbetet i underhållet av fastigheten och förvaltning av tillgångarna.

Styrelsen kommer ha tät kontakt med E-Count och Handelsbanken för att hantera fortsatt ökande kostnader. I alla beslut ska utgifter vägas mot beräknat värde, faktiskt behov och budget.

- Injustering av värmesystem ska genomföras.
- För att stärka föreningens ekonomiska position ska kapitaltillskott inhämtas i syfte att minska föreningens belåningsgrad till 8-10'000:-/kvm, och ännu mer på längre sikt.
- Ytterligare avgiftshöjning och andra åtgärder kommer att genomföras 2023, i syfte att balansera en årsbudget med bredare marginaler och fylla ut det som använts ur bufferten.
- Styrelsen kommer arbeta fram en underhållsplan för att få översikt över kommande underhåll, som underlag till budgetarbetet, och för att tidsmässigt och ekonomiskt planera in förebyggande åtgärder som stamspolning, översvämningsskydd, elbesiktning och ventilationskontroller.

#### Tidigare renoveringar

2021 Regnvattentunna har placerats ut för att minska avrinningen under huset

2021 Planterade häck av thujor mot bilvägen

2021 Avlägsnade färg i tvättstugan och installerat luftavfuktare, på rekommendation av Ocab AB

2021 Träkonstruktion för grillplats utanför 92 A uppfördes på boendes ansvar

2020 Åtgärdade vattenskada i badrum med Ekerö Bygg AB

2020 Satt upp ny belysning på fasaden

2020 Målat parkeringslinjer

2019 Bytte och målade hela fasaden med Farsta Berg AB

2019 Bytte till energisparfönster och tillhörande ventiler med Svea Fönster AB

2018 OVK med Saltsjö-Boo Verket

2017 Punkturenovering 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 Bytte tak till plåttak och putsade upp fasaden med DM Tak AB

2014 Installerade kodlås till entredörrarna

1998/99 Stambyte

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	282	260	256	256
Resultat efter finansiella poster	-204	-113	-148	-87
Soliditet %	-10	-4	6	5

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 503 000	2 998	-1 516 818	-113 314	-124 134
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-113 314	113 314	0
Förändring av yttre fond		8 833	-8 833		0
Årets resultat				-204 126	-204 126
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 503 000</b>	<b>11 831</b>	<b>-1 638 965</b>	<b>-204 126</b>	<b>-328 260</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 638 965
Årets resultat	-204 126
<i>Summa</i>	<i>-1 843 091</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	8 833
Balanseras i ny räkning	-1 851 924
<i>Summa</i>	<i>-1 843 091</i>

Avsättning till yttre fond sker med 0,3 procent av förvärvspriset årligen.

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	282 487	260 089
Övriga rörelseintäkter	13 935	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>296 422</b>	<b>260 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	-213 859	-131 085
Övriga externa kostnader	-83 477	-53 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-126 554	-124 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-423 890</b>	<b>-309 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-127 468</b>	<b>-49 645</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-76 659	-63 669
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-76 658</b>	<b>-63 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-204 126</b>	<b>-113 314</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-204 126</b>	<b>-113 314</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-204 126</b>	<b>-113 314</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 150 456	3 243 462
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	54 475	71 088
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 204 931</i>	<i>3 314 550</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 204 931</b>	<b>3 314 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 775	15 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 130	13 943
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>55 905</i>	<i>29 888</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		31 259	49 900
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>31 259</i>	<i>49 900</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>87 164</b>	<b>79 788</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 292 095</b>	<b>3 394 338</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 503 000	1 503 000
Fond för yttre underhåll	11 831	2 998
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 514 831</i>	<i>1 505 998</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 638 965	-1 516 818
Årets resultat	-204 126	-113 314
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 843 091</i>	<i>-1 630 132</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-328 260</b>	<b>-124 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 460 000
		3 460 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 460 000</b>	<b>3 460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	103 231	9 823
Skatteskulder	16 470	15 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 654	32 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>160 355</b>	<b>58 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 292 095</b>	<b>3 394 338</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-127 468	-49 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	126 554	124 860
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-76 659	-63 669
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-77 572</i>	<i>11 546</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-26 017	-7 735
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	101 883	3 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 706</b>	<b>6 989</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 935	-74 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 935</b>	<b>-74 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 641</b>	<b>-67 386</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>49 899</b>	<b>117 285</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>31 258</b>	<b>49 899</b>



## NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper		
	<b>Enligt BFAR 2016:10</b>		
	Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).		
	<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
	Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.		
		År	
	Byggnader och mark	50	
	Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	
Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 352 809	4 278 434
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	74 375
	Utgående anskaffningsvärden	4 352 809	4 352 809
	Ingående avskrivningar	-1 109 347	-1 016 341
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-93 006	-93 006
	Utgående avskrivningar	-1 202 353	-1 109 347
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 150 456</b>	<b>3 243 462</b>
Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	318 539	318 539
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	16 935	0
	Utgående anskaffningsvärden	335 474	318 539
	Ingående avskrivningar	-247 451	-215 597
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-33 548	-31 854
	Utgående avskrivningar	-280 999	-247 451
	<b>Redovisat värde</b>	<b>54 475</b>	<b>71 088</b>
Not 4	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	3 460 000	3 460 000

Not 5	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 460 000	3 460 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 460 000</b>	<b>3 460 000</b>

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg




Klas Johnson  
2023-03-29



Minna Silfver de Verdier  
2023-03-29



Caroline Hager  
2023-03-29



Sandra Holmberg  
2023-03-29

Min revisionsberättelse har lämnats



Mareme Soda Diop  
Revisor