

# Årsredovisning 2023

Brf Granglantan

769617-7893



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Granglantan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### 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 2013-10-25.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brämaregården 38:9	2013	Göteborg

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 6 559 kvm och 1 bostadsrättslokal om 33 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Parkering.

I föreningen finns 56 parkeringsplatser varav 12 med laddare för elbil och två platser för MC eller moped. Brf Granglantan har hyresavtal med dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB gällande parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar genom dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB

### Styrelsens sammansättning

Stefan Olsson	Ordförande
Adem Görgülü	Styrelseledamot
Emma Zell	Styrelseledamot
Sabine Marie Pelka	Styrelseledamot

### Valberedning

Niklas Nyström  
Aneta Smilenska

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen i förening och av Stefan Olsson och Adem Görgülü

## Revisorer

Kurt Magnus Emilsson Revisor Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

ALT Hiss AB	Hissar (service och jour)
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Göteborg Energi	Elnät, elhandel och fjärrvärme
Göteborg Stad Kretslopp och Vatten	Vatten och avlopp
Kvillebäcken sopsamfällighet	Sophantering (sopsug)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, städning, utemiljö och grönytor
Securitas	Parkeringsövervakning
Telenor	Internetleverantör (gruppsavtal)

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäcken Sopsug Sff, med en andel på 4.4%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen och sophantering i Kvillebäcken. Samfälligheten ägs gemensamt av bostadsrättsföreningar och hyresvärdar i Kvillebäcken..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av föreningens lån på 40 000 000 förföll till omförhandling 2022-12-28. Räntan ökade då från 1,59% till 3,40 % vilket föranledde en 8% avgiftshöjning. I september ökade tyvärr räntan ytterligare till 4,86%, på grund av Riksbankens räntehöjningar. Detta föranledde en ytterligare avgiftshöjning på 10%.

Den 2023-12-28 omsattes två utav föreningen lån till en ränta på 3,72% vardera och låstes på två år. Det innebär att föreningens alla tre lån kommer att omförhandlas 2025-12-28.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8,00% och 2023-09-01 med 10,00%.

Årsavgiften skall höjas med 10 % från 2024.

### Förändringar i avtal

Det ekonomiska förvaltningsavtalet med NABO sades upp till årsskiftet 23/24 och ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning tecknades av Brf Granglantan med Riksbyggen, att gälla från 2024-01-01.

Styrelsen förlängde avtalet med Övervakningsbutiken för kameraövervakning i källarutrymmena med ytterligare fem år.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 658 296	6 022 530	6 044 024	5 906 025
Resultat efter fin. poster	-4 000 171	-3 078 300	-3 195 031	-3 321 343
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	575 910	313 510	227 538	485 534
Taxeringsvärde	231 681 000	231 681 000	195 874 000	195 874 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	856	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	93,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 934	17 970	18 220	18 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	17 934	17 970	18 128	18 286
Sparande per kvm totalyta, kr	47	187	196	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	50	41	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	22	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	147	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	1,60	1,60	1,51
Räntekänslighet (%)	19,36	20,99	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 425 559 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -453 506 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Med tanke på den förutspådda samhällsekonomiska utvecklingen för 2023 med avsevärda räntehöjningar och att föreningen vid ingången av 2023 hade en stark kassa beslutade styrelsen att budgetera för ett negativt resultat för 2023 för att inte behöva höja avgifterna till eller över smärtgränsen för medlemmarnas privatekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	270 181 710	-	-	270 181 710
Upplåtelseavgifter	32 047 290	-	-	32 047 290
Fond, yttre underhåll	313 510	-	262 400	575 910
Balanserat resultat	-12 346 891	-3 078 300	-262 400	-15 687 591
Årets resultat	-3 078 300	3 078 300	-4 000 171	-4 000 171
<b>Eget kapital</b>	<b>287 117 319</b>	<b>0</b>	<b>-4 000 171</b>	<b>283 117 148</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 687 591
Årets resultat	-4 000 171
<b>Totalt</b>	<b>-19 687 762</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	262 400
Balanseras i ny räkning	-19 950 162
	<b>-19 687 762</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 658 296	6 022 530
Övriga rörelseintäkter	3	86 046	1 447
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 744 341</b>	<b>6 023 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 829 119	-2 436 267
Övriga externa kostnader	8	-396 031	-276 265
Personalkostnader	9	-227 874	-174 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 309 140	-4 309 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 762 164</b>	<b>-7 196 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 017 822</b>	<b>-1 172 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 217	1 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 995 565	-1 907 498
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 982 348</b>	<b>-1 905 878</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 000 171</b>	<b>-3 078 300</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 000 171</b>	<b>-3 078 300</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	399 948 040	404 257 180
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>399 948 040</b>	<b>404 257 180</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>399 998 040</b>	<b>404 307 180</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		615 187	52 539
Övriga fordringar	13	1 084 852	1 582 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	781 711	579 319
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 481 750</b>	<b>2 214 736</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 481 750</b>	<b>2 214 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>402 479 790</b>	<b>406 521 916</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		302 229 000	302 229 000
Fond för yttre underhåll		575 910	313 510
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>302 804 910</b>	<b>302 542 510</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 687 591	-12 346 891
Årets resultat		-4 000 171	-3 078 300
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 687 762</b>	<b>-15 425 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>283 117 148</b>	<b>287 117 319</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	117 976 000	38 548 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>117 976 000</b>	<b>38 548 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		242 000	79 912 000
Leverantörsskulder		206 254	205 836
Skatteskulder		15 673	9 535
Övriga kortfristiga skulder		107 778	25 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	814 936	704 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 386 641</b>	<b>80 856 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>402 479 790</b>	<b>406 521 916</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 017 822	-1 172 422
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 309 140	4 309 140
	<b>3 291 318</b>	<b>3 136 718</b>
Erhållen ränta	13 217	1 620
Erlagd ränta	-2 995 565	-1 905 318
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<b>308 970</b>	<b>1 233 020</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 125	97 610
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-372 879	-126 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>-257 034</b>	<b>1 204 205</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-242 000	-1 042 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<b>-242 000</b>	<b>-1 042 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-499 034</b>	<b>162 205</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 582 870</b>	<b>1 420 666</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 083 836</b>	<b>1 582 870</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Granglantan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	1 - 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 654 040	5 066 340
Årsavgifter, lokaler	27 072	27 072
Hysesintäkter, p-platser	283 183	319 598
Hysesintäkter, lokaler	6 038	5 289
Vatten	254 743	228 706
El	366 924	322 116
Övriga intäkter	66 295	53 409
<b>Summa</b>	<b>6 658 296</b>	<b>6 022 530</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Övriga intäkter	4 439	900
Försäkringsersättning	81 607	0
Övriga rörelseintäkter	0	550
<b>Summa</b>	<b>86 046</b>	<b>1 447</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	408 224	341 210
Besiktning och service	313 702	115 080
Städning	3 019	42 560
Snöskottning	73 543	41 582
<b>Summa</b>	<b>798 488</b>	<b>540 432</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	3 750	2 946
Bostäder	25 053	32 716
Bostäder VVS	5 211	39 859
Trapphus/port/entr	6 796	0
Soprum/miljöanläggning	1 569	3 380
Dörrar och lås/porttele	66 099	33 005
Övriga gemensamma utrymmen	39 846	3 216
VA	8 556	0
Ventilation	60 118	51 035
El	2 405	1 031
Hissar	86 015	41 990
Fönster	3 525	2 050
Gård/markytor	2 286	43 891
Försäkringsärende/vattenskada	3 991	0
<b>Summa</b>	<b>315 219</b>	<b>255 119</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	552 514	555 970
Uppvärmning	332 069	271 604
Vatten	165 357	142 053
Sophämtning	0	3 675
<b>Summa</b>	<b>1 049 940</b>	<b>973 302</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	82 489	74 076
Övrigt	0	6 188
Bredband	326 923	268 244
Samfällighet	209 250	272 096
Fastighetsskatt	46 810	46 810
<b>Summa</b>	<b>665 472</b>	<b>667 414</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	1 712	22 521
Övriga förvaltningskostnader	78 108	72 071
Juridiska kostnader	55 965	15 301
Revisionsarvoden	20 250	21 375
Ekonomisk förvaltning	143 746	144 997
Konsultkostnader	96 250	0
<b>Summa</b>	<b>396 031</b>	<b>276 265</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	183 748	144 860
Sociala avgifter	44 126	29 868
<b>Summa</b>	<b>227 874</b>	<b>174 728</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 995 247	1 907 163
Övriga räntekostnader	318	335
<b>Summa</b>	<b>2 995 565</b>	<b>1 907 498</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	425 800 000	425 800 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>425 800 000</b>	<b>425 800 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 542 820	-17 233 680
Årets avskrivning	-4 309 140	-4 309 140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 851 960</b>	<b>-21 542 820</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>399 948 040</b>	<b>404 257 180</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 910 000</i>	<i>125 910 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	174 625 000	174 625 000
Taxeringsvärde mark	57 056 000	57 056 000
<b>Summa</b>	<b>231 681 000</b>	<b>231 681 000</b>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 016	8
Nabo Klientmedelskonto	1 048 631	1 191 250
Borgo	35 205	391 620
<b>Summa</b>	<b>1 084 852</b>	<b>1 582 878</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	607 659	511 656
Fastighetskötsel	137 787	0
Försäkringspremier	36 265	31 725
Förvaltning	0	35 938
<b>Summa</b>	<b>781 711</b>	<b>579 319</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-12-28	3,72 %	39 670 000	39 670 000
SEB	2025-12-28	2,32 %	38 548 000	38 790 000
SEB	2025-12-28	3,72 %	40 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>			<b>118 218 000</b>	<b>118 460 000</b>
Varav kortfristig del			242 000	79 912 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 117 008 000 kr.

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.



## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

### INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 334	25 939
Fastighetskötsel	48 238	0
El	70 379	63 433
Uppvärmning	48 388	47 924
Vatten	18 004	51 219
Förvaltning	3 372	0
Utgiftsräntor	33 266	30 371
Förutbetalda avgifter/hyror	566 955	463 242
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>814 936</b>	<b>704 128</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	123 670 000	123 670 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

När det gäller drift och underhåll av våra fastigheter har det varit ett lugnt år med mest löpande planerat underhåll och några mindre reparationer, då framför allt på hissar. I oktober genomfördes den Obligatoriska Ventilationskontrollen, OVK, som enligt lag måste ske vart tredje år. Den visade på inga avvikelser utan blev godkänd utan anmärkning.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Adem Görgülü  
Styrelseledamot

---

Emma Zell  
Styrelseledamot

---

Sabine Marie Pelka  
Styrelseledamot

---

Stefan Olsson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Kurt Magnus Emilsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granglantan, org.nr. 769617-7893

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granglantan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granglätan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor