



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Grankotten nr 2

 Sparande 232 kr/kvm	 Investeringsbehov 257 kr/kvm	 Skuldsättning 2 589 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 832 kr/kvm	

Ordföranden har ordet

Välkommen!

I sluttningen av Gråberget i Majorna ligger vår förening i en lugn omgivning med nära till kollektivtrafik, centrum och lokala butiker.

Fastigheten är från 50-talet med bevarade tidsenliga detaljer så som korrugerade balkonger, äldre armaturer, djupa fönsternischer och fina tegeldetaljer.

Österut blickar vi ut över hustaken mot Masthuggskyrkan, och i den lummiga trädgården på husets baksida åt väster finns en uppmurad grillplats och boulebana.

Husets 36 lägenheter gör bostadsrättsföreningen till det mindre slaget, vilket skapar gemenskap mellan oss grannar. Här finns en kultur av att alla hjälps åt för att bibehålla vårt gemensamma hem i bästa skick. Under våra gemensamma fixardagar ordnar vi med underhåll av fastigheten och trädgården, innan vi samlas runt fikabordet.

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
232 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ska finansiera det planerade långsiktiga underhållet enligt föreningens underhållsplan. Sparandet ligger idag på en måttlig till hög nivå.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
257 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Sett till den årliga snittkostnaden för det framtida underhållet behöver föreningens årliga sparande öka. Styrelsen tar hänsyn till detta i den långsiktiga ekonomiska planeringen och följer noggrant kostnadsutvecklingen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 589 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

BRF Grankotten 2 har en låg skuldsättning vilket gör föreningen bra rustad mot de räntehöjningar som skett de senaste åren.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg vilket innebär att föreningens avgifter inte påverkas till stor grad vid ränteförändringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
195 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Brf Grankotten 2 hyr marken enligt ett tomträttsavtal med Göteborgs stad som löper till och med 2034-04-26.

NYCKELTAL



Årsavgift
832 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har beslutat om en höjning på åtta procent per 2024-01-01. Under året antogs en långsiktig ekonomisk planering fram som beskrivs i detalj i förvaltningsberättelsen. Den ekonomiska planeringen ger föreningen stabilitet och gör att medlemmarna kan se fram emot kommande år utan överraskande avgiftshöjningar. För att följa den långsiktiga budgeteringen följer styrelsen noga den ekonomiska utvecklingen för att se om det de närmaste åren kommer att behövas extra avgiftshöjningar utöver den sedvanliga höjningen på två - tre procent per år.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grankotten nr 2 med säte i Göteborg org.nr. 757200-6901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 349:2	Göteborgs Kommun	20 år	2034-04-27	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	68
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1855
Totalt 37 objekt		1923

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 28 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pernilla Larsson	Ordförande	2023-05-31
Lars Soold	Ledamot	2018-05-02
Frida Graumann	Ledamot	2022-05-31
Fredrik Engström	Ledamot	2023-05-31
Britta Hjort	Ledamot	2021-07-19
Anna Stibler	Ledamot	2023-05-31
Bengt Lagerstedt	Suppleant	2023-05-31
Jonas Gren	Suppleant	2021-07-19
Magdalena Nordahl	Suppleant	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Graumann, Fredrik Engström, Lars Soold och Bengt Lagerstedt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: extern revisor vid BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marcus Fenn, Hanna Gisslén och Hanne Vestlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 18 medlemmar. samtliga röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsemöten har hållits på plats fysiskt månadsvis under räkenskapsåret, liksom gemensamma träffar för alla medlemmar för städning och skötsel av fastigheten och trädgården.

Under 2023 har en ny 50-årig plan för framtida underhåll antagits, samt även en ny långsiktig ekonomisk budget.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

Styrelsen har inför 2024 beslutat om en höjning av avgiften med åtta procent. Höjningen gäller från och med 2024-01-01. Höjningen baseras på en noggrann långsiktig ekonomisk planering som beskrivs närmare under rubriken "Ekonomi".

Ekonomi

Ekonomi i Brf Grankotten 2 är stabil och välplanerad. Lånen är låga vilket gör föreningen bra rustad mot de räntehöjningar som skett de senaste åren. Det gör också att varje medlems andel av föreningens lån är jämförelsevis låg.

Föreningens ekonomi administreras av HSB och revisionsfirman Borevision anlitas för en professionellt utförd revision av räkenskaper och styrelsens arbete.

Under det gångna året har styrelsen antagit en ny långsiktig ekonomisk budget. Den ekonomiska planeringen ger föreningen stabilitet och gör att medlemmarna kan se fram emot kommande år utan överraskande avgiftshöjningar.

Denna budget grundar sig på en noggrann analys av årliga driftskostnader och finansiering av den nyligen framtagna underhållsplanen. I och med att underhållsplanen är färsk så har det höjda kostnadsläget i samhället räknats med i den långsiktiga budgeten.

Det långsiktiga underhållet kommer att finansieras genom lån som amorteras i sin helhet inom ramen för underhållsplanen. Det gör att föreningen, ur ett långsiktigt perspektiv, inte planerar någon ökning av de fördelaktigt låga lånen. Kalkylerade räntekostnader för lån till det långsiktiga underhållet är medräknade i den ekonomiska budgeten.

Befintliga lån, vars bindningstid har gått ut under 2023, har lagts om mot en rörlig ränta tills räntemarknaden har stabiliserats. I samband med omläggning av lån har styrelsen sett över föreningens likviditet och gjort engångsamorteringar för att hålla nere räntekostnaderna.

Till grund för den ekonomiska planeringen ligger att månadsavgifterna

- ska finansiera årlig drift samt långsiktigt planerat underhåll
- höjas jämnt och stadigt över tid utan att medlemmarna drabbas av överraskande höjningar
- är rättvisa mellan medlemmar som bor i fastigheten under olika tidsperioder

För att följa den långsiktiga budgeteringen följer styrelsen noga den ekonomiska utvecklingen för att se om det de närmaste åren kommer att behövas extra avgiftshöjningar utöver den sedvanliga höjningen på två - tre procent per år.

Den nya lagstiftning för bostadsrättsföreningar som införs i och med redovisningen av verksamhetsåret 2023 syftar till att ge en mer öppen och tydlig bild av bostadsrättsföreningars ekonomi. Presentationen i denna årsredovisning av föreningens ekonomiska ställning och planering uppfyller lagstiftningens krav. Lagen innebär bland annat att sju nyckeltal för ekonomin ska presenteras i årsredovisningen. Enligt lagen ska föreningen även redovisa om marken ägs eller hyrs. Brf Grankotten 2 hyr marken enligt ett tomträttsavtal med Göteborgs stad som löper till och med 2034-04-26.

Planerat långsiktigt underhåll

Föreningen ansvarar för att hålla fastigheten i ett gott skick över tid. Därför behövs planering för det långsiktiga underhållet.

Under 2023 har styrelsen antagit en ny detaljerad underhållsplan som sträcker sig över 50 år, mot den tidigare planen som gällde för 30 år.

En fastighets olika delar har en begränsad livstid. För att få med alla delar av fastigheten i planeringen har underhållsplanen utökats från 30 till 50 år. När alla åtgärder för samtliga delar finns med i planen ger det mer korrekta underlag till den ekonomiska planeringen.

Underhållsplanen följs upp och uppdateras kontinuerligt av styrelsen. Planens totala kostnader och finansiering ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Planerat och genomfört underhåll under 2023:

- OVK
- Besiktning av garagelokal vid uppsägning av tidigare hyresgäst
- Översyn av brand- och skyddsutrustning

Periodiskt underhåll och reparationer

Mycket av vardagsskötseln av fastigheten sköts under välbesökta gemensamma fixardagar där vi tillsammans ser över fastigheten och trädgården. Fixardagarna leds av en grupp utanför styrelsen efter en övergripande plan.

Utöver dessa gemensamma träffar har styrelsen initierat följande reparationer:

- Nya filter till samt justering av torkrummets avfuktare
- Två nya dörrstängare till ytterdörrar
- Underhåll av krånglande ytterdörrar
- Reparation av innertrumma på tvättmaskin

Inflyttningar och utflyttningar under året:

- Erik Kinell ersattes av Caroline Mörk
- Johan Weber ersattes av Cilla Klein

Föreningen tackar utflugna boende för er tid hos oss och önskar nya välkomna.

Sedan 1980-talet har följande åtgärder genomförts

1981: besiktning balkonger
1983: dagvattenseparering till duplikatsystem
1988: besiktning av fuktskada yttervägg söderfasad
1993: besiktning skyddsrum
1996: rensning frånluftskanaler (sotning) inne i lägenheter. OVK-besiktning
1997: Underhållsbesiktning utemiljö, ytterväggar, balkonger, tak, källarutrymmen. Omläggning av tak. Besiktning VVS-installationer.
1998: putsarbeten söderfasad. Besiktning av takläggning. Spolning av köksstammar, köksavlopp och golvbrunnar.
2000 - 2001: Renovering söderfasad (fuktsanering, nytt ytskikt)
2001: Renovering av balkonger (målning av skärmar, betongslamma undersida)
2003 - 2004: Fönsterrenovering
2006: Renovering trapphus
2007: Låsbyte (byte av lås i gemensamma utrymmen)
2007: rörstambyte (rörinfodring)
2008-2009: radonmätning
2009: byte av armaturer källare/vind
2013: byte till säkerhetsdörrar, låsbyte lägenheter
2015: byte av stuprör, byte av fönsterparti vindsvåning söderfasad, reparation skorstenar, byte uppstigningslucka och stege, montering av taksäkerhet, komplettering friskluftsventil soprum, installation tryckstegringspump. Boulebana anlagd bakom huset
2016: OVK. Sotning av ventilationspipor. Renovering av balkonger, fönster, delar av fasaden.
2017: "Markprojekt" med genomgång och åtgärd av mark, trappor, räcken. Omläggning av asfalt, dränering mot fasad vid husets baksida, platt- och kullerstensläggning, ny uteplats på husets framsida, markjusteringar, sprängstensmurar, byte av stuprörsanslutningar (m.m).
2017: Funktionskontroll av ventilationssystem (uppföljande kontroll efter anmärkningar 2016).
2018: besiktning gällande misstänkt fuktskada i en lägenhet, inga förhöjda fuktvärden uppmättes. Översyn av vattentryck och tryckstegringspump och installation av ny utrustning för detta. Läckande rör i källaren reparerats. Justeringar av alla ytterdörrar till port och källare. Byte säkerhetsventil. Luddfilter tvättstuga. Räcke utomhus.
2019: åtgärd av radiatorer, översyn av fjärrvärmeförsel.
2020: riskinventering gällande brandsäkerhet. Byte av råspont. Åtgärd av fuktskada på taket. Byte av expansionskärl.
2021: rutinmässig radonmätning i några lägenheter, mätvärden ok. Justering av radiatorer. Garantibesiktning av fasadprojekt, målning fönster och balkonger. Översyn av trycket i värmesystemet.
2021, initierat: Översyn och reparationer av porttelefoner. Byte och förstärkning av takpapp, delar av taket. Byte av wc-stolar i källare och garage. Installation ny fläkt i torkrum. Förberedelse för byte av ytterdörrar. Uppdatering, installation av systematiskt brandskydd. Förberedelse översyn VA/VVS-system.
2022: Färdigställd puts och målning gavelfasad söder, Installation av systematiskt brandskydd i källare och vind. Besiktning av VA/VVS system inför kommande underhåll, 5-årig garantibesiktning och mindre åtgärder av markarbeten från 2017

Planerat underhåll kommande 5 år:

Byte ytterdörrar samt byte av porttelefoner. Målning av gemensamma utrymmen samt byte belysningsarmatur inomhus. Byte av elstammar till lägenheter. Byte av belysningsarmatur utomhus. Byte av tvättmaskin samt torktumlare. Foga om tegelfasad. Dessa åtgärder är medräknade i föreningens långsiktiga finansiering av underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	232	110	148	133	184
Skuldsättning, kr/kvm	2 589	2 926	3 286	3 307	3 327
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 684	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	195	188	198	164	167
Årsavgifter, kr/kvm	832	719	747	705	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	759	744	731	695
Nettoomsättning, tkr	1 586	1 459	1 431	1 405	1 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	-134	-34	16	148
Soliditet, %	14	10	10	11	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även linformationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	114 800	0	0	114 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 049 012	0	100 000	1 149 012
S:a bundet eget kapital, kr	1 163 812	0	100 000	1 263 812
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-386 810	-134 177	-100 000	-620 987
Årets resultat, kr	-134 177	134 177	240 467	240 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-520 987	0	140 467	-380 520
S:a eget kapital, kr	642 825	0	240 467	883 292

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-520 987
Årets resultat, kr	240 467
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-380 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-380 520

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 589 361	1 459 684
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 108	0
Summa rörelseintäkter		1 598 469	1 459 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-951 167	-1 041 051
Underhållskostnader	Not 4	0	-138 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 773	-72 193
Personalkostnader	Not 6	-65 766	-66 517
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-206 493	-206 493
Summa rörelsekostnader		-1 293 200	-1 524 560
Rörelseresultat		305 270	-64 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	279	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-65 082	-69 301
Summa finansiella poster		-64 803	-69 301
Årets resultat	Not 10	240 467	-134 177

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	5 424 115	5 626 365
Inventarier	Not 12	12 730	16 973
		<u>5 436 845</u>	<u>5 643 338</u>
Summa anläggningstillgångar		5 436 845	5 643 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 13	657 475	874 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	121 875	113 568
		<u>779 350</u>	<u>988 386</u>
Summa omsättningstillgångar		779 350	988 386
Summa tillgångar		6 216 195	6 631 723

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	114 800	114 800
Underhållsfond	1 149 012	1 049 012
	<u>1 263 812</u>	<u>1 163 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-620 987	-386 810
Årets resultat	240 467	-134 177
	<u>-380 520</u>	<u>-520 987</u>
Summa eget kapital	883 292	642 825
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 1 265 592	3 925 004
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 713 954	1 701 266
Leverantörsskulder	122 599	115 662
Skatteskulder	6 898	4 792
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 8 370	11 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 215 490	231 015
	<u>4 067 311</u>	<u>2 063 894</u>
Summa skulder	5 332 903	5 988 898
Summa Eget kapital och skulder	6 216 195	6 631 723

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	240 467	-134 177
Avskrivningar	206 493	206 493
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	446 960	72 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 317	-5 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 271	-73 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	423 372	-7 628
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-646 724	-692 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-646 724	-692 500
Årets kassaflöde	-223 352	-700 128
Likvida medel vid årets början	866 915	1 567 043
Likvida medel vid årets slut	643 562	866 915

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp)

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader	1,77%
Avskrivningstid på balkonger - 2016	4,00%
Avskrivningstid på fasad/fönster - 2016	4,00%
Avskrivningstid på gården - 2017	2,50%
Avskrivningstid på inventarier	10,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråkstagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från att räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificering sker ovetta om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsförening, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 442 004	1 333 470
Hyror	33 480	44 640
Ovriga intäkter	113 877	81 574
	1 589 361	1 459 684
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter, varav elstöd 6 288 kr	9 108	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	83 527	80 339
Reparationer	8 270	59 756
El	25 741	36 370
Uppvärmning	259 486	242 500
Vatten	90 463	83 063
Sophämtning	25 500	24 651
Ovriga avgifter	153 525	140 070
Förvaltningsarvoden	66 883	117 929
Tomträttsavgäld	170 436	170 436
Övriga driftskostnader	67 337	85 937
	951 167	1 041 051
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	138 306
	0	138 306
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetskatt	59 254	56 734
Medlemsavgifter	5 410	5 330
Övriga externa kostnader	5 109	10 129
	69 773	72 193
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 046	50 614
Sociala kostnader	15 720	15 903
	65 766	66 517
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	155 145	155 145
Markanläggningar	47 105	47 105
Inventarier	4 243	4 243
	206 493	206 493
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	279	0
	279	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	65 082	69 301
	65 082	69 301
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	240 467	-134 177
Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
Disposition ur underhållsfond	0	138 306
Resultat efter underhållspåverkan	140 467	-95 871

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 503 317	6 503 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 503 317	6 503 317
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 478 532	-2 323 387
Årets avskrivningar	-155 145	-155 145
Utgående avskrivningar	-2 633 677	-2 478 532
Bokfört värde byggnader	3 869 640	4 024 785
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 884 210	1 884 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 884 210	1 884 210
Ingående ackumulerade avskrivningar	-282 630	-235 525
Årets avskrivningar	-47 105	-47 105
Utgående avskrivningar	-329 735	-282 630
Bokfört värde markanläggningar	1 554 475	1 601 580
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	5 424 115	5 626 365
Taxeringsvärde för Majorna 349:2		
Byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Byggnad - lokaler	205 000	205 000
	20 205 000	20 205 000
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde totalt	46 205 000	46 205 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	6 511 000	6 511 000
Varav skriftliga pantbrev	9 900	9 900
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 019	83 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 019	83 019
Ingående avskrivningar	-66 046	-61 803
Årets avskrivningar	-4 243	-4 243
Utgående avskrivningar	-70 289	-66 046
Bokfört värde	12 730	16 973

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		643 562	866 915		
Skattekonto		13 913	7 903		
		657 475	874 818		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		121 875	113 568		
		121 875	113 568		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	529172	0,96%	2024-09-30	801 000	9 000
Stadshypotek	581138	1,23%	2025-04-30	850 000	0
Stadshypotek	660201	1,05%	2024-03-30	1 846 412	9 000
Stadshypotek	700079	0,97%	2026-09-30	427 592	12 000
Stadshypotek	896506	4,68%	2024-01-30	391 792	0
Stadshypotek	915392	4,69%	2024-04-02	662 750	0
				4 979 546	30 000
					30 000
					3 683 954
					3 713 954
					1 265 592
					4 829 546
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		8 370		11 160	
		8 370		11 159	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		10 958		12 410	
Övriga upplupna kostnader		69 381		83 069	
Förutbetalda hyror och avgifter		135 151		135 536	
		215 490		231 015	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2024

Anna Stibler

Britta Hjort

Fredrik Engström

Frida Graumann

Lars Soold

Pernilla Larsson

Min revisionsberättelse har signerats den dag som framgår av min elektroniska signering

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grankotten nr 2, org.nr. 757200-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankotten nr 2 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen och Bilaga till årsredovisningen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 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 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. Risken 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 Brf Grankotten nr 2 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Gothenburg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Grankotten nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PERNILLA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:34:37



FREDRIK ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 12:46:14



FRIDA GRAUMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:21:35



ANNA STIBLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:47:04



BRITTA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:59:04



LARS SOOLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:55:35



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:13:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Grankotten nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:13:56



Bilaga till årsredovisning 2023 för Brf Grankotten nr 2

Här följer en bilaga som återger föreningens inkomster och utgifter under räkenskapsåret. Efter driftskostnader samt räntor återstår ett överskott på 446 960 kr för räkenskapsåret till årets och framtida underhåll.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intäkter		
Årsavgifter	1 442 004	1 333 470
Hyror	33 480	44 640
Bredband	113 627	81 324
Övriga intäkter	9 358	250
Summa intäkter	1 598 814	1 459 684
Fastighetsskötsel och lokalvård	83 527	80 339
Reparationer	8 270	59 756
El	25 741	36 370
Uppvärmning	259 786	242 500
Vatten	90 463	83 063
Sophämtning	25 500	24 651
Försäkring	35 778	31 826
Förvaltn.arvoden (HSB/Nabo)	66 883	117 929
KabelTV/Bredband	117 746	108 244
Personalkostnader/styrelsens arvode	65 766	66 517
Övriga kostnader	77 277	101 396
Summa driftskostnader	857 082	952 591
Tomträttsavgäld	170 436	170 436
Fastighetsskatt	59 254	56 734
Räntekostnader	65 082	69 301
Summa kostnader	1 151 854	1 249 062
Årets överskott	446 960	210 622
<i>(till årets underhåll och sparande till framtida underhåll)</i>		