

**BRF Grankotten**  
**Org nr 778000-0977**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-10-05 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Esvelda Pilipovic	Ordförande	2024
Hans Persson	Vice ordförande	2024
Charlotte Karlsson	Sekreterare	2025
Conny Franzén	Ledamot	2025
Torbjörn Karlberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-26.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i styrelsearvode.

Föreningen innehar tomträtten nr 4 i kv Granen bebyggd med 1 bostadshus i 3 våningar med 30 lägenheter fördelade enligt följande:

3 st 1 rum och kök  
14 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök

Total yta och boyta är 1 807 kvm .

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt.

Fastigheten byggdes 1957 och renoverades 1987/88 varvid hissar installerades i bostadshuset.

Tomträttsavgälden gäller till 2026-09-30. Tomträttsavtalet gäller för perioden 2016-10-01 - 2026-09-30.

Föreningen har en aktuell underhållsplan för åren 2024 - 2072

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, ansvarighet, maskin och styrelseansvar samt ingår en bostadsrättsförsäkring för 30 lägenheter.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Avtal om Fastighetskötsel har tecknats med Riksbyggen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört följande

Byte av yttertak och satt upp solceller på taket samt installerat individuell avläsning av el. Föreningen har tecknat solproduktionsavtal och i och med detta är föreningen momsregistrerad. Byte av lägenhetsdörrar och källardörrar.

Tecknat avtal om underhållsplan med byggavdelningen på MBF:

Anskaffat brandsläckare som placerats i trapphus och övriga utrymmen samt infört en egen brandskyddskontroll.

Föreningens årsavgifter höjs med 5 % från den 1 maj 2024.

### Flerårsöversikt

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Rörelseintäkter		2 146 584	1 925 488	6 143 422	1 895 420
Resultat efter finansiella poster	kr	-452 971	-28 958	4 058 270	22 454
Soliditet	%	31	38	42	9
Likviditet	%	266	178	265	59
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	855	763	742	742
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	980			
Skuldsättning per kvm	kr	4 879	3 769	3 089	3 124
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 879	3 769	3 089	3 124
Energikostnad per kvm	kr	351	328	316	300
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,7	4,9	4,2	4,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,0			
Sparande per kvm	kr	238	220	2 485	191
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,47			

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 vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde 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.

Föreningen har under året haft större underhållskostnader och även haft större investeringar i byte av tak, uppsättning av solceller och installation av individuell avläsning av el. Föreningen har från den 1 maj 2024 höjt sina årsavgifter med 5 %. Styrelsen har nyligen låtit upprätta en underhållsplan och för kammamde år ökar avsättningen till underhållsfonden för att möta kommande underhållsbehov.

**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	47 082	298 373	813 862	3 546 326	-28 958
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-93 415	93 415	
Balansering av föregående års resultat				-28 958	28 958
Årets resultat					<u>-452 971</u>
Belopp vid årets utgång	47 082	298 373	920 447	3 410 783	-452 971

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 410 783
Årets resultat	-452 971
	<u>2 957 812</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 053 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-489 362
I ny räkning balanseras	2 394 174
	<u>2 957 812</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-452 971
Dispositioner	-563 638
	<u>-1 016 609</u>

Årets resultat efter dispositioner

-1 016 609

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 484 085

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 851 878	1 645 354
Övriga rörelseintäkter		294 706	280 134
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 146 584</b>	<b>1 925 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 255 695	-1 235 117
Periodiskt underhåll	5	-489 362	-93 415
Övriga externa kostnader	6	-216 170	-129 472
Arvoden och personalkostnader	7	-65 624	-56 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 476	-332 467
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 421 327</b>	<b>-1 846 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-274 743</b>	<b>78 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	102 824	83 060
Räntekostnader		-281 052	-190 658
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 228</b>	<b>-107 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-452 971</b>	<b>-28 958</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-452 971</b>	<b>-28 958</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-452 971	-28 958
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		489 362	93 415
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 053 000	-200 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 016 609</b>	<b>-135 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 043 735	10 569 147
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 577	26 366
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	92 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 061 312</u>	<u>10 688 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		5 200	5 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 200</u>	<u>5 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 066 512</b>	<b>10 693 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	119 024	106 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 279	323 333
Klientmedel i SHB		911 978	1 200 029
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 401 281</u>	<u>1 629 422</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 401 281</b>	<b>1 629 422</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 467 793</b>	<b>12 322 635</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		345 455	345 455
Fond för yttre underhåll		920 447	813 862
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 265 902</u>	<u>1 159 317</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 410 783	3 546 326
Årets resultat		-452 971	-28 958
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 957 812</u>	<u>3 517 368</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 223 714</b>	<b>4 676 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 731 550	5 741 056
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 731 550</b>	<b>5 741 056</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 083 986	1 070 272
Leverantörsskulder		77 251	575 939
Övriga skulder	15	25 470	5 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 822	253 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 512 529</b>	<b>1 904 894</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 467 793</b>	<b>12 322 635</b>

**Kassaflödesanalys****2023-05-01**  
**-2024-04-30****2022-05-01**  
**-2023-04-30****Den löpande verksamheten**Rörelseresultat före finansiella poster -274 743 78 640  
Avskrivningar 394 476 332 467

Erhållen ränta 30 024 6 198

Erhållna utdelningar 72 800 76 862

Erlagd ränta -281 052 -190 658

---

**-58 495** **303 509**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -59 909 20 957

Ökning/minskning leverantörsskulder -498 688 -98 621

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 92 610 -27 465

---

**-524 482** **198 380****Kassaflöde från den löpande verksamheten****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -1 767 775 -2 495 613

Upptagna lån 2 100 000 1 300 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **332 225** **-1 195 613****Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -95 792 -70 292

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-95 792** **-70 292****Årets kassaflöde** **-288 049** **-1 067 525****Likvida medel vid årets början** **1 200 028** **2 267 553****Likvida medel vid årets slut** **911 979** **1 200 028**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,02 %.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 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 (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 skett efter räkenskapsårets utgång.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder, grundavgift	1 545 348	1 378 328
Hyror parkering	60 660	59 118
Uppvärmningsavgifter	180 012	180 012
Elavgifter	12 110	0
Kabel-TV avgifter	45 000	45 000
Övriga intäkter	19 549	530
Brutto	1 862 679	1 662 988
Övriga vakanser hyresförluster	-10 800	-17 634
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 851 879</b>	<b>1 645 354</b>

Årsavgiften för värme debiteras medlemmarna utefter bränsleyta.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD, individuell mätning och debitering.

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

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

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskötsel	202 197	174 963
Reparationer, löpande underhåll	79 486	141 992
Elavgifter	68 890	56 872
Uppvärmning	491 348	457 538
Vatten och avlopp	74 440	77 831
Renhållning	50 484	51 867
Försäkringar	57 414	53 521
Tomträttsavgäld	117 416	117 416
Kabel-TV / Internet	60 840	61 682
Övriga fastighetskostnader	11 744	0

BRF Grankotten 778000-0977		11(15)
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 436	41 436
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 255 695</u></b>	<b><u>1 235 118</u></b>

#### Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Återstående kostnad för dörrar	127 750	0
Byte källardörrar	99 750	0
Entrétag	101 212	0
Sammankoppling brunn	109 375	0
Fastighetsspolning	51 275	0
Installation av kortläsare	0	66 000
Torktumlare	0	27 415
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>489 362</u></b>	<b><u>93 415</u></b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Övriga hyreskostnader	229	208
Förbrukningsinventarier	13 500	329
Kontorsmaterial	4 819	4 376
Kommunikation	2 851	2 222
Revision	21 250	16 000
Föreningsmöten	193	12 032
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 425	74 716
Övriga förvaltningskostnader	25 259	1 815
Konsultarvoden	67 125	17 175
Övriga externa tjänster	3 919	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>216 170</u></b>	<b><u>129 473</u></b>

#### Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Arvode styrelse	57 300	50 000
Sociala kostnader	8 280	6 266
Kostnadsersättning	44	111
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>65 624</u></b>	<b><u>56 377</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 887	4 336
Övriga ränteintäkter	2 137	1 862
Utdelning MBF	72 800	62 400
Återbäring Länsförsäkringar	0	14 462
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>102 824</u></b>	<b><u>83 060</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 182 525	12 992 537
Inköp / Aktiveringar, hissar	0	2 169 375
Inköp / Aktiveringar, fönster	0	1 343 750
Inköp / Aktiveringar, dörrar	0	500 000
Inköp/Aktiveringar, laddplatser	0	176 863
Inköp / Aktiveringar, byte av tak, solceller och IMD	1 860 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 042 800	17 182 525
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 613 378	-6 289 700
Årets avskrivningar	-385 687	-323 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 999 065	-6 613 378
Utgående planenligt värde	<u>12 043 735</u>	<u>10 569 147</u>
Mark		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>12 043 735</u></b>	<b><u>10 569 147</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	3 612 000	3 612 000
	<u>13 812 000</u>	<u>13 812 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>13 812 000</u>	<u>13 812 000</u>
	<u>13 812 000</u>	<u>13 812 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 944	43 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 944	43 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 578	-8 789
Årets avskrivningar	-8 789	-8 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 367	-17 578
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>17 577</u></b>	<b><u>26 366</u></b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden, kostnader för installation av solceller	92 500	1 786 875
- Inköp	0	92 500
- Omklassificeringar m m	-92 500	-1 786 875
Utgående anskaffningsvärden	0	92 500
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>92 500</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Skattekontot	2 545	1 691
Skattefordringar	104 369	104 369
Övriga fordringar	12 110	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>119 024</u></b>	<b><u>106 060</u></b>

**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>
Stadshypotek	4,31	2025-03-30	990 230
Stadshypotek	2,82	2025-04-30	2 031 556
Stadshypotek	3,02	2027-04-30	2 432 250
Stadshypotek	3,35	2026-06-30	1 277 250
Stadshypotek	4,48	2025-06-01	734 450
Stadshypotek	4,38	2026-06-01	1 349 800
Summa skulder till kreditinstitut			8 815 536
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-97 792
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 986 194
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 731 550
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 326 576

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	9 974 000	9 974 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 974 000</b>	<b>9 974 000</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Personalens källskatt	17 190	0
Sociala avgifter	8 280	0
Skulder till MBF	0	5 080
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>25 470</u></b>	<b><u>5 080</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Esvelda Pilipovic  
Ördförande

Hans Persson

Charlotte Karlsson

Conny Franzén

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## ESVELDA PILIPOVIC Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-08-27 15:28:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ESVELDA PILIPOVIC

Datum

Esvelda Pilipovic

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.36.219

## HANS PERSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-08-28 15:17:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS PERSSON

Datum

Hans Persson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 185.113.96.139

## CONNY FRANZÉN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-08-27 15:35:26 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Conny Franzén

Datum

Conny Franzén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.36.211

## CHARLOTTE KARLSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-08-27 15:20:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHARLOTTE KARLSSON

Datum

Charlotte Karlsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.254.42.50

## HEIDI NESTLÉN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-08-29 12:40:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.118



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grankotten, org.nr 778000-0977

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankotten för år 2024 (räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30).

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 30 april 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 revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 september 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningslagen.

#### 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

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 revisionsssed 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 Brf Grankotten för år 2024 (räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30) 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Revisorers 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-08-29 12:41:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.118