

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 151-202505132023-251090.pdf

Storlek: 169581 byte

Hashvärde SHA256:

c818643f314972038fd4a7f95ec42b91aab333c51ebd7277511d4498ce7db986

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

EMIL JUOPPERI

Signerat med BankID 2025-05-13 20:24 Ref: 0196cae3-f847-76b2-9829-ff47d9e08aa9

CARL MAGNUS PIHLSTRÖM

Signerat med BankID 2025-05-13 20:34 Ref: 0196caec-dcee-7254-914a-31d089489c34

NIKLAS THELL

Signerat med BankID 2025-05-13 21:12 Ref: 0196cb0f-ee0a-740b-8b9a-cae454bb4e8d

Ulf Martin Kallström

Signerat med BankID 2025-05-13 21:41 Ref: 0196cb2a-9981-7609-80c1-6d5bc63bc9ff

KJELL LAMBERT

Signerat med BankID 2025-05-13 21:46 Ref: 0196cb2e-d8d8-74f6-b0cc-1739e08cf2de

Joakim Rickard Häll

Signerat med BankID 2025-05-14 14:06 Ref: 0196ceb0-06f7-759e-b943-e6372d9772da

Årsredovisning

för

BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Graniten, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket. Därutöver gjordes vissa ändringar 2018-10-18. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger marken tillhörande fastigheten Stenbrottet 7. Föreningen har en aktuell underhållsplan som ses över regelbundet för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhållsbehov.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade den 24 oktober 2006 fastigheten Stenbrottet 7 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex till tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 248 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 36 i garage.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana samt servitut till förmån för föreningen avseende parkeringen

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

- Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
- Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning
- SITA Sverige AB - Sophämtning
- DS Facility Management AB - Städning
- Kone AB - Hisservice
- KTC Control AB - Driftövervakning undercentral
- Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.
- Plectra Mark & Trädgård AB - vinterväghållning/snöröjning
- AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar - Trädgårdsskötsel
- Råsunda Låsservice AB - Låssystem
- Telia Company AB - TV, bredband & telefoni
- Avarn Security AB - Passersystem
- Svenska Störningsjouren AB - Trivsel och ordning
- Bostadsrätterna Medlemskap
- Vi Rengör Sverige AB - Rengöring av kärlen för hushållssopor

- Veterankraft AB - Utemiljö

Styrelsen

Styrelsen har under 2024 haft följande sammansättning:

Ulf Kallström	Ordförande
Kjell Lambert	Ledamot
Magnus Pihlström	Ledamot
Niklas Thell	Ledamot
Emil Juopperi	Ledamot
Magdalena Mazur	Suppleant
Lennart Eriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Revisor		
Joakim Häll	Ordinarie	Kungsbron Borevision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett underskott på 2 151 015 kr för 2024.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 11.

Under 2024 har räntekostnaderna ökat med ca 367 tkr jämfört med förra året.

Årsavgifter

Under 2024 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m². Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Underhållsplan för fastigheten upprättades under 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen genomfört flera viktiga investeringar och åtgärder för att förbättra fastighetens funktion, säkerhet och energieffektivitet.

- Anläggning av mur: Föreningen har under året låtit uppföra en mur för att förbättra fastighetens avskärmning och estetiska uttryck. Detta bidrar till en mer inramad och skyddad utemiljö.
- Administration av laddstolpar: Föreningen har implementerat egen administration av eldebitering för laddstolpar, vilket innebär att medlemmarna nu kan ladda sina elbilar till självkostnadspris.
- Genomgång av alla leverantörer har genomförts, vilket kommer leda till väsentliga kostnadsminskningar.
- Översyn av brandsäkerhet, inklusive automatisering av brandluckor.
- Installerat nya postboxar.
- Några allvarigare skador i lägenheterna har inte rapporterats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 102 medlemmar (69 röstberättigade medlemmar/lägenheter). Under året har det skett 2 försäljning.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 838 958	4 850 096	4 846 384	4 811 934
Resultat efter finansiella poster	-215 015	-1 448 561	-1 599 105	-949 149
Soliditet (%) (1)	71	71	72	72
Driftsnetto (2)	-179 234	522 416	371 872	1 001 271
Totalt kassaflöde (3)	-593 746	134 349	-391 182	773 727
- Varav amorteringar	-394 260	-392 260	-387 593	-896 113
Kassaflöde exkl. amorteringar (4)	-199 487	526 609	-3 589	1 669 840
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	36 050	36 411	36 730	37 009
Lån per kvm totalyta	9 070	9 127	10 268	10 331
Genomsnittlig skuldränta % (5)	2,55	1,96	1,55	1,44
Fastighetens belåningsgrad % (6)	28,14	28,10	27,96	27,91
Sparande per kvm totalyta (kr)	19	83	141	0
Räntekänslighet (%)	14	14	13	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	183	171	204	0
Årsavgift per kvm bostadsrättyta	669	669	699	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	90	0
Lån per kvm bostadsyta	10 143	10 206	10 268	0

1. Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

2. Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.

3. Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.

4. Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.

5. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

6. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm totalyta
Föreningens totala fastighetslån totalytan.

Sparande per kvm totalyta
Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet
Föreningens totala fastighetslån dividerat med årsavgifter.

Energikostnad per kvm totalyta
Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Lån per kvm bostadsyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm bostadsyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott på 2 151 015 kr för 2024. Resultatet speglar både de nödvändiga kostnaderna för fastighetens drift och föreningens strategiska satsningar på långsiktiga förbättringar. Det negativa kassaflödet på -593 747 kr beror till stor del på föreningens investeringar, samt planmässiga amorteringar på fastighetslånen. Dessa investeringar har påverkat likviditeten tillfälligt, men är en del av föreningens strategi.

Trots det negativa kassaflödet är föreningens ekonomiska situation fortsatt stabil. Med en långsiktig strategi för att hantera räntekostnader, investeringar och framtida amorteringar arbetar styrelsen kontinuerligt för att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling och en välskött fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	2 343 000	-7 547 147	-1 448 561	165 162 292
Disp av föreg års resultat				-1 448 561	1 448 561	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-2 151 015	-2 151 015
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	2 499 200	-9 151 908	-2 151 015	163 011 277

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 151 908
årets förlust	-2 151 015
	-11 302 923

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
Ianspråkstagande av yttre fond	-310 000
i ny räkning överföres	-11 149 123
	-11 302 923

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 838 958	4 850 096
Övriga rörelseintäkter	2	8 824	133 310
Summa rörelseintäkter		4 847 782	4 983 406
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 135 486	-2 003 814
Driftskostnader	4	-1 010 700	-946 985
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-158 489	-142 028
Personalkostnader	6	-125 062	-131 420
Avskrivningar	7	-1 971 781	-1 970 977
Summa rörelsekostnader		-5 401 519	-5 195 224
Rörelseresultat		-553 737	-211 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 443	18 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 620 721	-1 254 793
Summa finansiella poster		-1 597 278	-1 236 743
Resultat efter finansiella poster		-2 151 015	-1 448 561
Årets resultat		-2 151 015	-1 448 561

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	225 242 151	227 001 194
Inventarier, verktyg och installationer	9	428 904	496 962
Pågående arbete	10	19 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		225 690 180	227 498 156
Summa anläggningstillgångar		225 690 180	227 498 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		797 379	840 001
Övriga fordringar		90 380	130 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 239	92 929
Summa kortfristiga fordringar		992 998	1 063 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 864 128	2 457 874
Summa kassa och bank		1 864 128	2 457 874
Summa omsättningstillgångar		2 857 126	3 521 558
SUMMA TILLGÅNGAR		228 547 306	231 019 714

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		2 499 200	2 343 000
Summa bundet eget kapital		174 314 200	174 158 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 151 908	-7 547 147
Årets resultat		-2 151 015	-1 448 561
Summa ansamlad förlust		-11 302 923	-8 995 708
Summa eget kapital		163 011 277	165 162 292
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 575 635	57 017 039
Summa långfristiga skulder		43 575 635	57 017 039
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 797 739	6 750 595
Leverantörsskulder		276 891	185 325
Skatteskulder		333 051	325 392
Övriga skulder		5 916	13 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 546 797	1 565 338
Summa kortfristiga skulder		21 960 394	8 840 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 547 306	231 019 714

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 151 015	-1 448 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 971 781	1 970 977
Betald skatt	50 632	36 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-128 602	559 125
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	42 622	-51 125
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 910	40 377
Förändring av leverantörsskulder	91 566	15 713
Förändring av kortfristiga skulder	-26 358	-37 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 682	526 609
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-163 805	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-394 260	-392 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-394 260	-392 260
Årets kassaflöde	-593 747	134 349
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 457 874	2 323 526
Likvida medel vid årets slut	1 864 127	2 457 875

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande regler för bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnaden skrivs av med en procent per år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 1 971 781 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år
Markanläggning	30 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	4 368 396	4 368 396
Garageplats	368 332	372 484
Hyra p-plats	83 431	91 080
Elers laddstolpar	18 799	18 136
	4 838 958	4 850 096

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 205	1 491
Övriga ersättningar och intäkter	3 619	2 729
Erhållet statligt stöd	0	129 090
	8 824	133 310

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll	-461 530	-577 973
Markytor, trädgård	-214 925	-60 805
El	-473 118	-483 755
Värme	-660 096	-620 583
Vatten och avlopp	-142 022	-89 041
Sophämtning/renhållning	-110 442	-100 981
Källsortering	-73 353	-70 676
	-2 135 486	-2 003 814

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-106 775	-98 784
Hisservice	-74 652	-79 067
Övriga fastighetskostnader	-60 698	-89 210
Fastighetsförsäkring	-172 382	-140 561
Bredband	-151 475	-173 594
Kabel-TV	-54 278	-43 648
F-skötsel	-82 812	-77 760
Fastighetsskatt	-167 940	-165 111
Snöröjning	-139 688	-79 250
	-1 010 700	-946 985

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Telefon	-27 905	-11 797
Revisionsarvoden	-25 000	-35 000
Förändr revisionskost	11 250	10 875
Rådgivning	0	-7 656
Fastighetsförvaltning	-87 670	-84 312
Möteskostnader	-6 050	-8 288
Bankkostnader	-7 253	-5 700
Porto	-150	-150
Representation, övrigt	-15 711	0
	-158 489	-142 028

Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader

	2024	2023
Arvoden	-131 420	-131 420
Förändr. arvoden	6 358	0
	-125 062	-131 420

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
Inventarier	-68 058	-68 058
Markanläggning	-804	0
	-1 971 781	-1 970 977

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar	144 680	0
Utgående anskaffningsvärde	247 389 680	247 245 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 243 806	-18 340 887
Årets avskrivningar enligt plan	-1 903 723	-1 902 919
Utgående avskrivning enligt plan	-22 147 529	-20 243 806
Planenligt restvärde vid årets slut	225 242 151	227 001 194
Taxeringsvärde		
Byggnad	136 535 000	136 535 000
Mark	70 012 000	70 012 000
	206 547 000	206 547 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	5 547 000	5 547 000
	206 547 000	206 547 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	225 098 275	227 001 194
	225 098 275	227 001 194

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 579	680 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 579	680 579
Ingående avskrivningar	-183 617	-115 559
Årets avskrivningar	-68 058	-68 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 675	-183 617
Utgående redovisat värde	428 904	496 962

Not 10 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Solscellsarbete	19 125	
	19 125	

En mindre utredning har genomförts som underlag för förslaget om solceller.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 496 874	14 526 526
Stadshypotek	0,950	2025-01-30	2 886 374	2 890 370
Stadshypotek	4,310	2027-10-30	9 728 250	9 835 350
Stadshypotek	3,840	2026-10-30	2 636 450	2 664 854
Stadshypotek	1,360	2027-01-30	8 487 463	8 527 471
Stadshypotek	3,970	2025-02-06	2 414 491	2 415 595
Stadshypotek	3,680	2028-01-30	5 630 001	5 654 001
Stadshypotek	3,580	2027-01-30	4 275 000	4 335 000
Stadshypotek	1,050	2029-01-30	4 330 974	4 390 974
Stadshypotek	1,600	2030-01-30	8 487 497	8 527 493
			63 373 374	63 767 634
Kortfristig del av långfristig skuld			19 797 739	6 750 595

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 402 075 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000
	75 500 000	75 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den

Ulf Kallström
Ordförande

Kjell Lambert

Emil Juopperi

Magnus Pihlström

Niklas Thell

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron BoRevision AB

