

# Årsredovisning 2022

BRF GRINDEN 15

769601-7560



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRINDEN 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1996-10-15.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grinden 15 på adressen Kronobergsgatan 17 och S:t Göransgatan 62 i Stockholm. Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 155 kvm och 3 lokaler om 362 kvm. Byggnads- och värdeår är 1930.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tomas Kroksmark	Ordförande
Gunbritt Lagerbäck	Styrelseledamot
Helena Hallgren	Styrelseledamot
Jessica Björk	Styrelseledamot
Johan Forssblad	Styrelseledamot
Gustav Brismark	Styrelseledamot
Tolga Ayranci	Styrelseledamot

### VALBEREDNING

Per Anders Lindgren och Peter Serrander.

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med minst två ledamöter tillsammans.

## REVISORER

Lena Zozulyak Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Löpande Partiella stambyten i samband med renovering av kök och badrum.

- 2019 Renovering av fönster mot gatan.  
Garantibesiktning balkonger.  
Kompletterande plåtarbeten taket samt en balkong.  
Underhåll delar av fasaden mot gården.  
Stambyte i hyreslägenhet inför försäljning.  
Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar.  
Renovering av gården: Innergården har grävts upp och uttjänta balkar har bytts ut; Nytt tätskikt på hela gården med bättre isolering av tak i källarlokalen; Halva källarlokalen under gården har renoverats; Ett tidigare garage byggdes om till miljörum och fungerar därefter som genomgång mot gården för cyklar etc.
- 2020 Avslutande arbete gården med stenläggning, anläggning av plantering, ljussättning etc.  
Totalgenomgång av en vatten- respektive avloppsstam med byte av de delar av stammen som inte hade bytts tidigare.  
Förnyad OVK har genomförts och godkänts.
- 2021 Totalgenomgång av fastighetens elsystem med byte av servis, central, eldragningar i källare och elstigare till samtliga lägenheter samt renovering av belysning i alla gemensamma utrymmen.  
Takarbeten för att åtgärda läckage i yttertak.  
Garantibesiktning av 7 återstående balkonger samt en fransk balkong; utestående från tidigare besiktning.  
VVS översyn för att få ett underlag för att planera fortsatt renovering av VVS för hela fastigheten 2022 och framåt.
- 2022 Fortsatt VVS-översyn i hela fastigheten, med fokus på gemensamma utrymmen i fastighetens källare där avloppsledningarna i betongplattan genomgick en "relining" och där kallvattenservisen ersattes och ny tryckstegringspump installerades.VVS översyn för att få ett underlag för att planera fortsatt renovering av VVS för hela fastigheten 2022 och framåt.
- En genomgripande renovering av lokalen St Göransgatan 62 gjordes till en godtagbar standard. Ny ventilation i lokalen Flippergubben har installerats.

## PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Fortsatt VVS-översyn med fokus på byte av radiator- och tappvattenledningar i fastighetens källare.

Gaveln på vårt gårdshus som vetter mot grannen i väster, Kronobergsgården, kommer att renoveras under året.

Målning av yttertak planeras att göras under året.

2024-2025 För perioden 2024-2025 ser styrelsen behov av att måla och uppgradera trappuppgångar. Troligen behöver också fönster mot gården renoveras. Fasaden kommer löpande att besiktigas men för närvarande ser styrelsen inget behov av reparation och färgning under denna period.

2026-2035 För början av perioden 2026-2035 finns behov av att byta hissmaskiner. Under perioden ser styrelsen också behov av fasadmålning och att byta viss maskinell utrustning som tvättmaskiner, tumlare och värmeundercentral.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Jacobsen Properties
El	Fortum El
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Grovsopor / Återvinning	Veolia
Hiss drift och skötsel	Stockholm Hiss Service AB
Kabel-TV	Telenor
Rondering och snöröjning tak	J W Plåtslageri AB
Sophämtning	Stockholm Vatten
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Teknisk rondering och jour	Jacobsen Properties
Vatten	Stockholm Vatten

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma hölls den 17 maj 2022 på föreningens innergård.

Ansökan om servitut för access till vår gavel mot granne i väster inleddes under året. Då vi istället fick till stånd ett avtal om access direkt med grannföreningen har nu ansökan lagts ned.

Putsskada på gårdshuset fasad har reparerats till en kostnad av 76 tusen kronor under hösten 2022. Reparation av trumma till torktummlaren gjordes i augusti 2022.

Vi anordnade en städdag den 11/9 med god uppslutning från föreningens medlemmar. Gården rensades på ogräs och vi rensade källare och vind från skräp som forslades bort.

En översyn av inomhustemperaturer har gjorts i ett antal lägenheter för att optimera värmeförsörjningen i huset. Detta arbete fortsätter under 2023, framförallt i gårdshuset, där vissa lägenheter hade kallare än normalt.

Styrelsen gjorde med hjälp av en lägenhetsutvecklare en utredning av att omvandla vindsrytmen till lägenheter, kombinerat med flytt av förråd och tvättstuga. Konklusionen blev att det ej är aktuellt att gå vidare med i dagsläget.

Sedan den 15 november har vi Sthlm Ink Tattoo som ny hyresgäst på St Göransgatan 62. I samband med detta delades lokalen i två delar, varav den del som är uthyrd ligger mot gatan och omfattar 120 kvm. Den inre källarlokalen som är på ca 45 kvadratmeter och för närvarande outnyttjad.

## EKONOMI

Föreningen har i flera år investerat i planerat underhåll och gör därför ett negativt resultat. Så även för 2022. De största posterna för året härrör sig under 2022 till vår pågående VVS-översyn, med fokus på källarplanets avloppsledning samt kallvattenservis, ventilation i lokalen på Kronobergsgatan samt renovering av lokalen på St Göransgatan 62. Totalt har detta belastat 2022 års resultat ca 3,2 miljoner kronor. Dessutom stod lokalen på St Göransgatan outhyrd större delen av 2022, vilket innebar en nedgång på intäktssidan. Sedan november är lokalen dock uthyrd, vilket gör att våra hyresintäkter från våra lokaler kommer att förbättras med ca 400 tusen kronor 2023 jämfört med 2022.

Styrelsen räknar med att föreningen även de närmaste åren kommer att göra negativa resultat då det återstår viktiga renoveringsarbeten. För 2022 är fokus på putsning av gavel i väster på gårdshuset, fortsatt VVS-översyn och målning av taket. För detta kommer föreningen behöva ta upp nya lån. Föreningens finansiella situation är fortsatt god, även med våra nya planerade lån. Belåningsgraden är för närvarande 4 594 kr/m<sup>2</sup> och beräknas stiga till 5 150 kr/m<sup>2</sup> i slutet av 2023. Styrelsens strategi för de närmaste åren är att låna till de större planerade underhållsåtgärderna men att samtidigt säkerställa att föreningen långsiktigt kan amortera på lånen i tillräckligt hög utsträckning så att belastningen av underhållsåtgärder fördelas jämnt över kommande år. Med de förbättrade hyresintäkterna har vi fått hjälp att klara ökade löpande kostnader för el, värme etc, men trots det har styrelsen beslutat att höja våra månadsavgifter för andra halvåret 2023. Se även nedan under väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under 2022 slutit avtal med en ny hyresgäst till lokalen på St Göransgatan. Vår nya hyresgäst är företaget Sthlm Ink Tattoo och de flyttade in i lokalen den 15 november, 2022.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 064	2 126	2 144	2 125
Resultat efter fin. poster	-3 898	-2 483	-1 788	-5 209
Soliditet, %	81	85	89	85
Yttre fond	357	357	198	472
Taxeringsvärde	137 140	119 111	119 111	119 111
Bostadsyta, kvm	3 155	3 155	3 155	3 155
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	543	552	560	556
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 594	3 749	2 808	3 453
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	1,15	1,16	1,06
Belåningsgrad, %	18,01	14,56	10,81	13,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	75 522	-	-	75 522
Upplåtelseavgifter	10 035	-	-	10 035
Fond, yttre underhåll	357	-	-	357
Balanserat resultat	-12 210	-2 483	-	-14 693
Årets resultat	-2 483	2 483	-3 898	-3 898
<b>Eget kapital</b>	<b>71 221</b>	<b>0</b>	<b>-3 898</b>	<b>67 323</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 693
Årets resultat	-3 898
<b>Totalt</b>	<b>-18 591</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	411
Att från yttre fond i anspråk ta	-357
Balanseras i ny räkning	-18 645
	<b>-18 591</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 064	2 144
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 064</b>	<b>2 144</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 747	-3 490
Övriga externa kostnader	8	-194	-174
Personalkostnader	9	-133	-115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-742	-742
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 816</b>	<b>-4 521</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 751</b>	<b>-2 376</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-162	-119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147</b>	<b>-107</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 898</b>	<b>-2 483</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 898</b>	<b>-2 483</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	80 479	81 220
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 479</b>	<b>81 220</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 479</b>	<b>81 220</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		169	16
Övriga fordringar	12	1 431	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74	89
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 674</b>	<b>1 927</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		466	463
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>466</b>	<b>463</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 140</b>	<b>2 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 619</b>	<b>83 610</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 557	85 557
Fond för yttre underhåll		357	357
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 914</b>	<b>85 914</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 693	-12 210
Årets resultat		-3 898	-2 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 591</b>	<b>-14 693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 323</b>	<b>71 221</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 761	6 094
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 761</b>	<b>6 094</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 733	5 733
Leverantörsskulder		115	93
Skatteskulder		3	10
Övriga kortfristiga skulder		113	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	570	447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 534</b>	<b>6 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 619</b>	<b>83 610</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grinden 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hyes-/avgiftsbortfall lokaler	-18	0
Hyesintäkter, lokaler	225	264
Intäktsreduktion	-3	0
Årsavgifter, bostäder	1 713	1 743
Övriga intäkter	146	138
<b>Summa</b>	<b>2 064</b>	<b>2 144</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	33	83
Fastighetsskötsel	88	110
Snöskottning	19	51
Städning	114	102
Trädgårdsarbete	3	13
Övrigt	0	2
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>361</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1	2
Fasader	76	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	171
Hissar	23	10
Kabel-tv/bredband	0	1
Lokaler	0	9
Tak	5	11
Trapphus/port/entr	0	2
Tvättstuga	18	9
VA	14	8
Värme	0	25
Övriga gemensamma utrymmen	13	0
<b>Summa</b>	<b>150</b>	<b>247</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering lokal St Göransgatan	726	50
VVS översyn	7	0
Renovering lokal Flippergubben	21	0
Elöversyn	253	1 567
Omläggning del av tak	0	140
VA golv hyreslokal St Göransgatan	0	48
Stambyten	0	7
Enl. underhållsplan	51	0
Relining	1 896	0
Ventilation lokal Kronobergsgatan	279	0
<b>Summa</b>	<b>3 233</b>	<b>1 812</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	74	58
Sophämtning	97	72
Uppvärmning	589	596
Vatten	70	68
<b>Summa</b>	<b>830</b>	<b>794</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	52	53
Fastighetsförsäkringar	50	52
Fastighetsskatt	120	117
Kabel-TV	57	55
<b>Summa</b>	<b>278</b>	<b>277</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	6
Juridiska kostnader	34	44
Kameral förvaltning	65	74
Konsultkostnader	44	1
Revisionsarvoden	21	20
Övriga förvaltningskostnader	28	29
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>174</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	24	23
Styrelsearvoden	109	92
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>115</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162	119
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>119</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	87 964	87 964
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 964</b>	<b>87 964</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 743	-6 002
Årets avskrivning	-742	-742
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 485</b>	<b>-6 743</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>80 479</b>	<b>81 220</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	39 923	39 923
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 518	34 550
Taxeringsvärde mark	95 622	84 561
<b>Summa</b>	<b>137 140</b>	<b>119 111</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	498	1 766
Nabo räntekonto	889	0
Skattekonto	44	51
Vidarefakturerering	0	6
<b>Summa</b>	<b>1 431</b>	<b>1 822</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	13	12
Försäkringspremier	20	22
Förvaltning	16	16
Kabel-TV	16	14
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>89</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	0,90 %	3 094	3 127
Stadshypotek	2023-12-01	3,03 %	5 700	5 700
Stadshypotek	2025-04-30	0,77 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,94 %	2 700	
<b>Summa</b>			<b>14 494</b>	<b>11 827</b>

*Varav kortfristig del*

5 733

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	17
El	13	10
Förutbetalda avgifter/hyror	309	194
Löner	80	80
Sociala avgifter	25	25
Uppvärmning	93	94
Utgiftsräntor	14	0
Vatten	9	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	16
<b>Summa</b>	<b>570</b>	<b>447</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 916	21 916
<b>Summa</b>	<b>21 916</b>	<b>21 916</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning av våra månadsavgifter med 8% har beslutats av styrelsen och träder i kraft 1/7, 2023. Föreningen har ökade löpande driftskostnader för el, värme etc, samt en ökande räntekostnader på våra lån. På den positiva sidan har vi att våra lokalintäkter har förbättrats väsentligt. Detta tillsammans med en osäker räntenivå framåt och ytterligare planerat underhåll gör att vi tvingats höja våra månadsavgifter. Beroende på hur ekonomin utvecklas kan ytterligare höjningar bli aktuella inför nästa år.



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Gunbritt Lagerbäck  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Brismark  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Helena Hallgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jessica Björk  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Forssblad  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tolga Ayranci  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tomas Kroksmark  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lena Zozulyak  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.04.2023 13:45

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 13.04.2023 10:26

DOCUMENT ID:  
Byeuo3ESz3

ENVELOPE ID:  
Hy\_in4BM3-Byeuo3ESz3

DOCUMENT NAME:  
Ginden 15.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Hallgren helenahallgren@hotmail.se	Signed Authenticated	13.04.2023 10:30 13.04.2023 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/08) IP: 192.44.242.194
2. TOLGA AYRANCI Tolay01@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 11:00 13.04.2023 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/15) IP: 83.241.139.34
3. Nils Johan Forssblad johan@forssblad.se	Signed Authenticated	13.04.2023 11:09 13.04.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/17) IP: 213.163.154.23
4. Lars Gustav Brismark gustav.brismark@telia.com	Signed Authenticated	13.04.2023 11:13 13.04.2023 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/30) IP: 213.163.154.61
5. TOMAS KROKSMARK tomas@krokmark.se	Signed Authenticated	13.04.2023 11:51 13.04.2023 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/02) IP: 216.158.97.132
6. JESSICA BJÖRK Jessica.b.bjork@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 18:08 13.04.2023 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/31) IP: 213.163.154.13
7. Gunbritt Lagerbäck gunbrittlagerback@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 21:59 18.04.2023 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/21) IP: 213.163.154.24
8. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@borevision.se	Signed Authenticated	20.04.2023 13:45 20.04.2023 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28) IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grinden 15, org.nr. 769601-7560

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden 15 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Grinden 15 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Stockholm den / 2023

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2023 08:06

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 21.04.2023 08:03

DOCUMENT ID:  
HkzlvSjmn

ENVELOPE ID:  
S1-Uvjymh-HkzlvSjmn

DOCUMENT NAME:  
Grinden RB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@borevision.se	Signed Authenticated	21.04.2023 08:06 21.04.2023 08:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28) IP: 90.225.225.32

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed