

Årsredovisning 2023

Brf Grinden 15

769601-7560



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grinden 15

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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.

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grinden 15	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 155 kvm och 2 lokaler om 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 3517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Brismark	Ordförande
Pernilla Linde	Styrelseledamot
Gunbritt Lagerbäck	Styrelseledamot
Helena Hallgren	Styrelseledamot
Per Anders Lindgren	Styrelseledamot
Tolga Ayranci	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Serrander och Cecilia Sternius

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-16. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Partiellt stambyte i samband med renovering badrum för en lgh i BRF.
Gaveln mot vår grannförening Kronobergsgården fick ny puts. I och med detta har alla fastighetens fasader renoverats.
Byte av alla rörsystem för tappvatten samt radiatorsystem i fastighetens källarplan, inklusive asbestsanering. I och med detta är all VVS renoverat eller bytt i källarplanet.
- 2022** ● Relining av alla avloppsstammar i fastighetens bottenplatta, inklusive anslutningen i gatan. Ny kallvattenservis och tryckstegringspump.
Genomgripande renovering av lokalen St Göransgatan 62 inför ny lokalhyresgäst. Ventilation i lokalen Flippergubben har installerats.
- 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 yttertaket.
Garantibesiktning av 7 återestående balkonger samt en fransk balkong; från tidigare besiktning.
- 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.
- 2019** ● Renovering av fönster mot gatan.
Garantibesiktning balkonger.
Kompletterade plåtarbeten taket samt en balkong.
Underhåll delar av fasaden mot gården.
Renovering av gården: Innergården har grävts upp och utjänta 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 dessutom som genomgång mot gården för cyklar etc.

Planerade underhåll

- 2027-2035** ● Under perioden ser styrelsen behov av fasadmålning och att byta viss maskinell utrustning som tvättmaskiner, tumlare och värmeundercentral. Det finns behov av att byta Hissmaskiner
- 2025-2026** ● Under perioden ser styrelsen behov av att måla trappuppgångar. Troligen behöver också fönster mot gården renoveras. Fasaden kommer löpande att besiktigas men för närvarande ser styrelsen inget akut behov.
- 2024-2030** ● Analys och dokumentation av vertikala avlopps- och tappvattenstammar för att få en fullständig dokumentation. Parallellt görs fortsatta partiella stambyten, i samband med renovering av lägenhetens kök/bad där stammen ej har bytts.
- 2024** ● Målning av yttertak planeras att göras under året.
Installation av nytt fläktsystem i lokalen St Göransgatan, enligt krav från OVK kontroll 2023.
Eventuellt behöver hissen i No 19 renoveras under året. För närvarande pågår en analys av hur behovet ser ut..

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningsstämma hölls den 16 maj 2023 på föreningens innergård. En av stämmans punkter gällde en uppdatering av föreningens stadgar i enlighet med nya riktlinjer som utkommit. Stadgeändringen beslutades efter att denna och en extrastämma, den 18 augusti, bifallit förslaget till nya stadgar.

Föreningen fick en ny lokalhyresgäst i lokalen på St Göransgatan 62 den 15 november, 2023. Detta innebar en väsentlig höjning av föreningens intäkter. 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 kvm och trots försök att hitta intresserade under 2023 står lokalen för närvarande outnyttjad.

En höjning av föreningens månadsavgifter med 8% trädde i kraft 1 juni 2023. Orsaken var ökade löpande driftskostnader för el, värme etc, samt ökade räntekostnader på föreningens lån som totalt sett översteg de ökade intäkterna.

Föreningen har haft två större renoveringsprojekt under året. Under sommaren genomfördes ett byte av alla rörsystem för tappvatten och radiatorsystemet i fastighetens källarplan. Arbetet omfattade även viss asbestsanering. I och med slutförandet är nu all VVS renoverad eller bytt i källarplanet och husets bottenplatta. Det andra större projektet var att vi i samarbete med vår granne i norr, BRF Good Templar, genomförde ett fasadrenoveringsprojekt för de fasader som vetter mot vår västra granne, BRF Kronobergsgården. Samarbetet fungerade väl och vi har nu en nyputsad gavel på gårdshuset. I och med detta har alla fastighetens fasader renoverats.

Utöver de två större projekten, utfördes också ett partiellt stambyte i samband med renovering av badrum för en lägenhet i uppgången St Göransgatan 62. Styrelsen jobbar fortgående med att få en förbättrad dokumentation av statusen för husets vatten och avloppsstammar (ovan källarplan, där allt är klart). Styrelsens bild är att merparten är bytt genom löpande partiella stambyten, men det saknas fullständig dokumentation.

Föreningens hade i år ingen gemensam städdag. Istället utförde föreningens trädgårdsgrupp flertalet insatser under vår och höst för att hålla gården fin och fri från ogräs. I början av maj iordningställdes föreningens innergård av växter och träd för att göra plats åt gemensam möbelgrupp och grill. Uteplatsen kan åtnjutas av föreningens medlemmar fram till hösten.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes under året i uthyrningslokal på St Göransgatan 62 fick inte godkänt. Detta behöver åtgärdas med en förbättrad ventilationen i lokalen, en mer kraftfull fläkt. Arbetet har upphandlats under året och kommer att genomföras under 2024. Under oktober gjordes en service av maskinparken i tvättstugan. Det föranleddes av att medlem hade rapporterat missfärgning i samband med torktumling. Framledes kommer service genomföras varje år. Förhoppningen är att detta skall avhjälpa mot framtida problem.

Hissen i uppgång 19 på Kronobergsgatan har krånglat under hösten, särskilt sedan kylan slog till. En mindre reparation gjordes (utbyte av låsbana). Styrelsen utreder för närvarande om en mer omfattande renovering är nödvändig. Den planeras isåfall att utföras under 2024.

Styrelsen har sett över värmen i gårdshusets lägenheter som vetter mot gaveln. Det har föranlett byte av element till mer moderna radiatorer i fyra av lägenhetererna, då temperaturen var för låg. Mer noggrann mätning i de övriga lägenhetererna i gårdshuset skall genomföras som nästa steg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i flera år investerat i planerat underhåll och gör därför ett negativt resultat. Så även för 2023. De största posterna för året härrör sig under 2023 till vår pågående VVS-översyn, där projektet för byte av tapp/radiatorrör står för ca 2,7 miljoner kronor och det partiella stambytet ca 90 tusen kronor. Gavelprojektet kostade ca 490 tusen kronor. Totalt har det planerade underhållet belastat 2023 års resultat ca 3,3 miljoner kronor. Annat underhåll som gjorts under året omfattar bl.a. spolning av värmeväxlare för fjärrvärmen, för 32 tusen kronor och byte av låsbanan i hissen Kronobergsgatan 19, för 19 tusen kronor.

Kostnaderna var i linje med budget förutom fastighetselen och fjärrvärmen som blev billigare än budget, medan våra räntekostnader blev högre än budgeterat. Vi hade räknat med ett fortsatt högt elpris, men där sjönk kostnaden väsentligt. Utfallet ca 60 tusen kronor att jämföra med budgeterade 130. För fjärrvärmen var utfallet ca 620 tusen kronor mot budgeterade 675. Räntekostnad budgeterades mot befintliga lån i slutet av 2022 medan utfallet även innehåller nya lån om 1,5 miljoner kronor som tecknades mot rörlig ränta i september samt ökade kostnader för ett lån som las om till en högre rörlig ränta under året. Utfallet var 357 tusen kronor mot budgeterade 276.

På intäktsidan ökade våra hyresintäkter med ca 400 tusen kronor, från 223 tusen kronor till 620 tusen kronor på helårsbasis. Båda våra lokaler med ingång från gatan har varit uthyrda hela året, men vi har fortfarande en mindre lokal i källaren på ca 45 kvm utan fönster, outhyrd.

Styrelsen räknar med att föreningen även de närmaste åren kommer att göra negativa resultat, men i väsentligt mindre omfattning än de senaste åren då de största renoveringsarbetena är gjorda. Skulle en större renovering av hiss i 19 krävas under året kan det komma att behöva tas upp nya lån, annars bedömer styrelsen i nuläget att nya lån ej kommer att behövas. Utöver den eventuella hissrenoveringen är fokus 2024 på målning av taket, installation av fläkt i uthyseslokalen. Vi har också tagit höjd för att göra två partiella stambyten om det skulle bli aktuellt under året. Föreningens finansiella situation är fortsatt god med våra höjda månadsavgifter och hyresintäkter. Belåningsgraden är för närvarande 5 059 kr/m². Styrelsens strategi är fortsatt att låna till de större planerade underhållsåtgärderna under kommande år men i väsentligt mindre utsträckning än tidigare år, då vi nu har gjort de största investeringarna i vår underhållsplan, såsom gårdsrenovering, elöversyn och VVS källarplan. Samtidigt är strategin framåt att säkerställa att föreningen långsiktigt kan amortera på lånen i tillräckligt hög utsträckning så att belastningen av underhållsåtgärder fördelas jämnt över kommande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 1 juni 2023 med 8%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 549	2 064	2 126	2 144
Resultat efter fin. poster	-3 650	-3 898	-2 483	-1 788
Soliditet (%)	79	81	85	89
Yttre fond	411	357	357	198
Taxeringsvärde	137 140	137 140	119 111	119 111
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	598	577	578	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,7	88,1	85,0	84,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 059	4 594	3 749	2 808
Skuldsättning per kvm totalyta	4 538	4 121	3 363	2 519
Sparande per kvm totalyta	132	22	20	92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	21	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	167	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	20	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	215	208	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	1,23	1,15	1,16
Räntekänslighet (%)	8,46	7,97	6,49	4,87

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning om negativt resultat

Föreningen har ett negativt resultat om -2,6 miljoner kronor före avskrivningar och -3,6 miljoner kronor, inklusive avskrivningar och finansiella poster. Vi har investerat 3,3 miljoner kronor i planerat underhåll av fastigheten under året, vilket förklarar det negativa resultat och har gjort att vi behövde låna upp ytterligare 1,5 miljoner kronor under året. Vår bedömning är att föreningen nu har gjort de riktigt stora investeringarna i underhåll av fastigheten, i enlighet med vår underhållsplan. Vi har höjda intäkter från våra lokalhyresgäster, enligt index och vi har höjt årsavgifterna för boende i två steg med ca 300 tusen kronor. Det får full effekt under räkenskapsåret 2024, då årsavgifterna kommer att ligga på totalt ca 2 miljoner kronor.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	75 522	-	-	75 522
Upplåtelseavgifter	10 035	-	-	10 035
Fond, yttre underhåll	357	-	54	411
Balanserat resultat	-14 693	-3 898	-54	-18 645
Årets resultat	-3 898	3 898	-3 650	-3 650
Eget kapital	67 323	0	-3 650	63 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 645
Årets resultat	-3 650
Totalt	-22 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	411
Att från yttre fond i anspråk ta	-411
Balanseras i ny räkning	-22 296
	-22 296

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 549	2 064
Övriga rörelseintäkter	3	12	0
Summa rörelseintäkter		2 561	2 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 886	-4 747
Övriga externa kostnader	9	-114	-194
Personalkostnader	10	-130	-133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-742	-742
Summa rörelsekostnader		-5 871	-5 816
RÖRELSERESULTAT		-3 309	-3 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-357	-162
Summa finansiella poster		-341	-147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 650	-3 898
ÅRETS RESULTAT		-3 650	-3 898

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 737	80 479
Summa materiella anläggningstillgångar		79 737	80 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 737	80 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64	169
Övriga fordringar	13	643	1 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93	74
Summa kortfristiga fordringar		800	1 674
Kassa och bank			
Kassa och bank		7	466
Summa kassa och bank		7	466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		806	2 140
SUMMA TILLGÅNGAR		80 543	82 619

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 557	85 557
Fond för yttre underhåll		411	357
Summa bundet eget kapital		85 969	85 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 645	-14 693
Årets resultat		-3 650	-3 898
Summa fritt eget kapital		-22 296	-18 591
SUMMA EGET KAPITAL		63 673	67 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 728	8 761
Övriga långfristiga skulder		105	105
Summa långfristiga skulder		8 833	8 866
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 233	5 733
Leverantörsskulder		153	115
Skatteskulder		6	3
Övriga kortfristiga skulder		9	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	636	570
Summa kortfristiga skulder		8 038	6 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 543	82 619

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 309	-3 751
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	742	742
	-2 568	-3 010
Erhållen ränta	16	15
Erlagd ränta	-345	-148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 896	-3 142
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	84	-126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96	121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 716	-3 148
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 500	2 700
Amortering av lån	-33	-33
Depositioner	0	105
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 467	2 772
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 249	-376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 853	2 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	604	1 853

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 782	1 713
Hysesintäkter, lokaler	639	225
Kabel-TV/Bredband	106	106
Intäktsreduktion	-31	-20
Övriga intäkter	53	41
Summa	2 549	2 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	12	0
Summa	12	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	74	88
Besiktning och service	50	33
Städning	108	114
Sotning	3	0
Trädgårdsarbete	0	3
Snöskottning	16	19
Summa	252	256

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Gemensamma utrymen	0	13
Tvättstuga	15	18
Källarutrymmen	2	0
Soprum/miljöanläggning	6	0
Dörrar och lås/porttele	0	1
VA	10	14
Värme	12	0
El	3	0
Hissar	53	23
Tak	0	5
Fasader	0	76
Försäkringsärende/vattenskada	5	0
Summa	107	150

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	3 329	3 233
Bostäder VVS	27	0
Värme	16	0
Summa	3 372	3 233

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	55	74
Uppvärmning	618	589
Vatten	82	70
Sophämtning	111	97
Summa	866	830

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50	50
Kabel-TV	63	57
Bredband	53	52
Fastighetsskatt	123	120
Summa	289	278

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4	2
Övriga förvaltningskostnader	21	28
Juridiska kostnader	2	34
Revisionsarvoden	21	21
Ekonomisk förvaltning	65	65
Konsultkostnader	0	44
Summa	114	194

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	106	109
Sociala avgifter	24	24
Summa	130	133

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	357	162
Summa	357	162

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 964	87 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 964	87 964
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 485	-6 743
Årets avskrivning	-742	-742
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 227	-7 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 737	80 479
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 923</i>	<i>39 923</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 518	41 518
Taxeringsvärde mark	95 622	95 622
Summa	137 140	137 140

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44	44
Övriga fordringar	1	0
Nabo Klientmedelskonto	576	498
Borgo	21	889
Summa	643	1 431

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	7
Försäkringspremier	22	20
Kabel-TV	17	16
Räntor	0	2
Bredband	13	13
Förvaltning	18	16
Summa	93	74

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	0,90 %	3 061	3 094
Stadshypotek	2024-12-02	4,77 %	5 700	5 700
Stadshypotek	2025-04-30	0,77 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,94 %	2 700	2 700
Stadshypotek	2024-03-28	4,90 %	1 500	
Summa			15 961	14 494
Varav kortfristig del			7 233	5 733

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 796 tkr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9
El	8	13
Uppvärmning	101	93
Utgiftsräntor	27	14
Vatten	14	9
Löner	80	80
Sociala avgifter	25	25
Förutbetalda avgifter/hyror	354	309
Beräknat revisionsarvode	17	17
Summa	636	570

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 916	21 916

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utöver den höjning av månadsavgifterna som genomfördes under året har under året beslutats om ytterligare en höjning. Denna gång med 9% och den trädde i kraft 1 januari 2024. Det är det fortsatt rådande ekonomiska läget med inflation, höjda räntenivåer på föreningens lån samt höjda avgifter på ett flertal av de driftkostnader vi har som ligger till grund för beslutet om ny höjning. De två höjningarna gör tillsammans att föreningens intäkter från avgifter ökar med ca 300 tusen kronor. Det får full effekt under räkenskapsåret 2024, då årsavgifterna kommer att ligga på totalt ca 2 miljoner kronor.

Underskrifter

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

Stockholm

Gunbritt Lagerbäck
Styrelseledamot

Gustav Brismark
Ordförande

Helena Hallgren
Styrelseledamot

Per Anders Lindgren
Styrelseledamot

Pernilla Linde
Styrelseledamot

Tolga Ayranci
Styrelseledamot

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

Lena Zozulyak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 12:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.03.2024 15:09

DOCUMENT ID:

SJgzpOjW1C

ENVELOPE ID:

HkeJT_ibyA-SJgzpOjW1C

DOCUMENT NAME:

Brf Grinden 15, 769601-7560 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Lindgren per-anders.lindgren@ownit.nu	Signed Authenticated	27.03.2024 15:31 27.03.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/20) IP: 213.163.154.7
2. TOLGA AYRANCI tolay01@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 15:33 27.03.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/15) IP: 83.241.139.34
3. Helena Hallgren helenahallgren@hotmail.se	Signed Authenticated	27.03.2024 15:55 27.03.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/08) IP: 192.44.242.194
4. Lars Gustav Brismark gustav.brismark@telia.com	Signed Authenticated	27.03.2024 16:14 27.03.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/30) IP: 213.163.154.61
5. Gunbritt Lagerbäck lagerbackg@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 12:02 28.03.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/21) IP: 213.163.154.24
6. Anna Pernilla Linde pernilla.linde@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 11:47 27.03.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/16) IP: 104.28.31.63
7. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@borevision.se	Signed Authenticated	02.04.2024 12:19 02.04.2024 12:15	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

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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 12:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.03.2024 15:09

DOCUMENT ID:

H1GGaOsZJ0

ENVELOPE ID:

HJZyauibJ0-H1GGaOsZJ0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Grinden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@borevision.se	Signed Authenticated	02.04.2024 12:18 02.04.2024 12:18	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

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