



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grinden

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 1	1965	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964-1965 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 14 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 14906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Söderquist	Ordförande
Anders Mellberg	Suppleant
Alexander Lundén	Styrelseledamot
Elisabet Modén Geidnert	Styrelseledamot
Olov Lindblom	Styrelseledamot
Kerstin Elisabet Hedberg	Suppleant

Valberedning

Lennart Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Niklas Bromér Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Brandskyddsarbete - Genomförts kvartalsvis
 - Skyddsrum i hus 6 och 8 - färdigställda
 - Målning av samtliga hissdörrar
 - Linjemålning av p-platser
 - Uppbyggnad av en paviljong
 - Genomförd OVK, obligatorisk ventilationskontroll
 - Större trädgårdsarbete, föryngring av buskar och träd
 - Uppdatering av samtliga hissars larmsystem
 - Byte till LED-belysning i tvättstugorna
 - Påbörjat målning av altanräcken

Planerade underhåll

- 2027**
- Rengöring och algskyddsbehandling samtliga tak
- 2026**
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll med rengöring i samtliga lägenheter
- 2025**
- Stampolning i samtliga lägenheter och dagvattenbrunnar
 - Inoljning västra portarna
- 2024**
- Byte till LED-belysning i förrådsgångar, sop- och rullatorrum mm
 - Förbättrad säkerhet för takarbeten
 - Målning av takkupor
 - Färdigställa målning av altanräcken

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Sweax
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissar	Roslagens Hiss/HissCraft
Fjärrvärme och årlig kontroll med underhåll	Norrtälje Energi
EI	Norrtälje Energi
Ventilation	Friska Fläktar

FiberTV	Telia
Snöröjning, halkbekämpning parkering	DKLBC
Årlig kontroll av elanläggningen	Roslagens Styr

Övrig verksamhetsinformation

Påbyggnad av 40 bostadslägenheter uppfördes 1991-1992 av Skanska AB i samband med förnyad takkonstruktion. På föreningens mark finns 43 garage, 57 p-platser med motorvärmarruttag och 99 p-platser utan motorvärmarruttag samt 13 gästparkeringar.

Uppdatering av underhållsplanen kommer att göras under våren 2024 för att gälla i 50 år.

Planering och iordningställande av lokal för kommande insamling av förpackningsavfall: papper, plast, glas, metall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering har gjorts med 2 milj.kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 5%.

Förändringar i avtal

2-årigt Teknisk förvaltning med Sweax från 2024-01-01

2-årigt Elavtal, fastpris med Norrtälje Energi från 2024-01-01

2-årigt Service- och underhållsavtal av starkströmsanläggningen med Roslagens Styrinstallation AB från 2024-01-01

Övriga uppgifter

Brf Grindens Verksamhetsberättelse

Ekonomi och miljö

Föreningen värnar om miljön genom ett tecknat avtal om Grön el och fjärrvärme från Norrtälje Energi.

Värmeinjusterings, stambyte, badrumsrenovering och vattenledningsbyte genomfördes 2019-2020.

För att minska energikostnaden och få tystare inomhusmiljö har fastigheterna 2 + 1 glasfönster.

Arbete fortgår med att byta till LED-belysning i fastigheterna.

Ventilationen kontrolleras vart tredje år, filterbyten görs två gånger per och och värmväxlare är installerad.

Matavfall och tidningar samlas in för återvinning, nu planeras för insamling av papper, plast, glas och metall.

Föreningens stora och artrika marker gynnar den biologiska mångfalden.

För underhåll av mark och fastighet anlitas entreprenörer från kommunen så långt det är möjligt.

För att säkra framtida underhåll finns en mångårig underhållsplan och avtal om teknisk- och fastighetsförvaltning med Sweax.

Social samvaro möjliggörs genom att här finns boulebana, en uppskattad paviljong med grillplats, lekpark och stora grönytor.

Trygghetsarbeten

För att värna om trygghet för medlemmar, gäster och entreprenörer genomförs brandskyddskontroller, markeringar av olika slag för utrymning, brandvarnare och brandsläckare finns utplacerade.

Dörrar till källare, soprum och rum för rullator/barnvagn hålls låsta och på våra entrédörrar finns kodlås.

Hissarna är försedda med larmfunktion och dioder för att förebygga klämskador.

Årlig kontroll görs av föreningens elanläggning som protokollförs och uppkomna brister åtgärdas.

För säkrare takarbeten finns olika säkerhetsanordningar och ett utökat snörasskydd för cykelställen.

Föreningen har uppdaterat skyddsrummen i hus 6 och 8 som ska inrymma 570 personer i händelse av krig.

För oförutsedda händelser har styrelsen en Krishandlingsplan.

Hållbarhetsplan för Brf Grinden

Energi och vatten

- vi köper grön el och övergår till LED-belysning
- fjärrvärme värmer vatten och lägenheter
- samtlig tappställen i lägenheterna har snålspolning

Avfall

- vi sorterar hushålls- och matavfall
- planering pågår för insamling av förpackningsmaterial

Ekonomi

- våra ekonomiska system är digitaliserade
- underhåll görs baserat från en mångårig underhållsplan

Vår ekonomiska förvaltare SBC och Bostadsrätterna, som föreningen är medlem i hjälper styrelsen med stöd, rådgivning och kostnadsfria kurser via webben .

SBC finner man på SBC hemma och Bostadsrätterna på www.bostadsratterna.se

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 258 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 257 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 652 942	12 499 495	12 465 385	12 456 845
Resultat efter fin. poster	742 041	281 965	1 988 965	2 811 247
Soliditet (%)	21	20	20	17
Yttre fond	8 101 478	9 085 005	8 664 390	8 126 872
Taxeringsvärde	223 040 000	223 040 000	190 783 000	190 783 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	822	821	821
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 701	5 907	6 181	6 595
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 517	5 716	5 982	6 382
Sparande per kvm totalyta, kr	288	352	346	346
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	23	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	93	106	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	77	72	75
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	198	207	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,29	-	-
Räntekänslighet (%)	6,77	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 408 670	-	-	3 408 670
Upplåtelseavgifter	2 154 570	-	-	2 154 570
Fond, yttre underhåll	9 085 005	-1 949 663	966 136	8 101 478
Balanserat resultat	7 812 725	2 231 628	-966 136	9 078 217
Årets resultat	281 965	-281 965	742 041	742 041
Eget kapital	22 742 935	0	742 041	23 484 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 044 353
Årets resultat	742 041
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-966 136
Totalt	9 820 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	601 526
Balanseras i ny räkning	10 421 784

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	12 652 942	12 499 495
Övriga rörelseintäkter	3	23 048	34 415
Summa rörelseintäkter		12 675 990	12 533 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 975 061	-7 476 134
Övriga externa kostnader	9	-541 210	-554 409
Personalkostnader	10	-245 421	-261 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 852 463	-2 849 588
Summa rörelsekostnader		-10 614 156	-11 142 110
RÖRELSERESULTAT		2 061 834	1 391 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181 657	18 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 501 450	-1 128 622
Summa finansiella poster		-1 319 793	-1 109 835
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		742 041	281 965
ÅRETS RESULTAT		742 041	281 965

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	101 031 457	103 632 394
Maskiner och inventarier	13	54 757	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 086 214	103 632 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 087 614	103 633 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 706	53 954
Övriga fordringar	15	5 817 822	3 989 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	203 911	290 513
Summa kortfristiga fordringar		6 049 439	4 333 835
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 209 882	2 348 495
Summa kassa och bank		2 209 882	2 348 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 259 321	7 682 330
SUMMA TILLGÅNGAR		109 346 935	111 316 124

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 563 240	5 563 240
Fond för yttre underhåll		8 101 478	9 085 005
Summa bundet eget kapital		13 664 718	14 648 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 078 217	7 812 725
Årets resultat		742 041	281 965
Summa fritt eget kapital		9 820 258	8 094 690
SUMMA EGET KAPITAL		23 484 976	22 742 935
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	43 841 625	68 118 625
Summa långfristiga skulder		43 841 625	68 118 625
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		1 558 650	1 508 041
Skulder till kreditinstitut	18, 20	38 402 000	17 089 500
Leverantörsskulder		417 519	471 350
Skatteskulder		44 169	36 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 597 996	1 348 966
Summa kortfristiga skulder		42 020 334	20 454 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 346 935	111 316 124

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 061 834	1 391 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	106 428	0
Årets avskrivningar	2 852 463	2 849 588
	5 020 725	4 241 389
Erhållen ränta	75 229	18 787
Erlagd ränta	-1 503 692	-1 126 191
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 592 262	3 133 984
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	111 693	-69 275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	255 512	143 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 959 466	3 208 124
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-306 283	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	693 717	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 964 500	-3 964 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 964 500	-3 964 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 688 683	-756 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 234 225	6 990 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 922 909	6 234 225

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,57 - 10 %
Maskiner	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr 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	12 205 427	12 077 829
Hysesintäkter garage	215 136	217 440
Hysesintäkter p-plats	196 440	197 565
Hysesintäkter förråd	9 357	19 555
Intäkter kabel-TV	173 475	173 775
Avsättning till inre fond	-226 000	-226 003
Övriga intäkter	8 000	0
Pantsättningsavgift	50 277	39 367
Överlåtelseavgift	14 704	0
Andrahandsuthyrning	6 132	0
Öres- och kronutjämning	-6	-31
Summa	12 652 942	12 499 495

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-16 963	34 415
Försäkringsersättning	40 011	0
Summa	23 048	34 415

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 040 427	928 801
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 032	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	133 499	50 300
Larm och bevakning	6 488	0
Städning utöver avtal	0	8 381
Hissbesiktning	22 875	21 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	96 250	0
Brandskydd	60 071	36 028
Gårdkostnader	1 897	0
Gemensamma utrymmen	0	52 987
Garage/parkering	58 721	0
Snöröjning/sandning	278 515	140 958
Serviceavtal	22 263	76 795
Förbrukningsmaterial	24 629	3 719
Summa	1 756 666	1 319 844

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	148 250
Tvättstuga	6 925	16 937
Trapphus/port/entr	0	9 448
Dörrar och lås/porttele	26 539	19 404
Övriga gemensamma utrymmen	0	43 415
VVS	12 238	9 499
Värmeanläggning/undercentral	3 800	7 512
Ventilation	33 812	0
Elinstallationer	80 475	5 788
Hissar	269 511	161 349
Mark/gård/utemiljö	20 797	25 263
Garage/parkering	994	962
Vattenskada	208 237	0
Summa	663 328	447 827

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	5 750	0
Entr/trapphus	200 501	0
Källare	168 750	254 238
Gemensamma utrymmen	0	286 759
Elinstallationer	0	64 548
Hiss	0	1 268 620
Fönster	0	27 485
Balkonger/altaner	101 525	0
Mark/gård/utemiljö	125 000	48 014
Summa	601 526	1 949 664

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	343 044	313 696
Uppvärmning	1 428 184	1 391 396
Vatten	1 223 608	1 144 990
Sophämtning/renhållning	241 730	226 380
Grovsopor	18 060	23 068
Summa	3 254 626	3 099 530

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	193 488	182 296
Kabel-TV	178 332	162 120
Bredband	0	1 287
Fastighetsskatt	327 077	313 567
Korr. fastighetsskatt	18	0
Summa	698 915	659 270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	11 762	6 251
Tele- och datakommunikation	15 472	12 084
Juridiska åtgärder	11 963	57 807
Inkassokostnader	1 031	2 047
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	40 375
Styrelseomkostnader	1 899	2 365
Fritids och trivselkostnader	329	0
Föreningskostnader	32 530	8 950
Förvaltningsarvode enl avtal	278 832	270 970
Överlåtelsekostnad	36 987	0
Pantsättningskostnad	27 949	0
Övriga förvaltningsarvoden	28 000	76 804
Korttidsinventarier	20 057	0
Administration	9 811	21 719
Konsultkostnader	4 269	48 638
Tidningar och facklitteratur	0	378
Bostadsrätterna Sverige	20 320	10 010
OBS-konto	0	-3 989
Summa	541 210	554 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	224 828	220 420
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	20 593	38 558
Summa	245 421	261 978

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 501 446	1 128 604
Dröjsmålsränta	4	0
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	1 501 450	1 128 622

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 105 380	133 384 005
Årets inköp	248 643	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 354 023	133 384 005
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 472 986	-26 902 022
Årets avskrivning	-2 849 580	-2 849 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 322 566	-29 751 610
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 031 457	103 632 394
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 664 000</i>	<i>1 664 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 119 000	161 119 000
Taxeringsvärde mark	61 921 000	61 921 000
Summa	223 040 000	223 040 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 000	81 000
Inköp	57 640	0
Utgående anskaffningsvärde	138 640	81 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-81 000	-81 000
Avskrivningar	-2 883	0
Utgående avskrivning	-83 883	-81 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 757	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	95 055	93 898
Klientmedel	0	2 831 133
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 740	9 740
Transaktionskonto	4 644 853	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 597
Summa	5 817 822	3 989 368

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	87 560
Förutbet försäkr premier	193 103	175 933
Förutbet kabel-TV	10 808	27 020
Summa	203 911	290 513

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	0	1 000 000
Summa	0	1 000 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-05-09	1,03 %	20 431 125	20 645 625
SBAB	2030-05-09	1,20 %	23 875 000	24 125 000
SBAB	2024-06-19	4,70 %	14 125 000	16 375 000
SBAB	2024-05-10	1,39 %	23 812 500	24 062 500
Summa			82 243 625	85 208 125
Varav kortfristig del			38 402 000	17 089 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 421 125 kr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	78 688	21 363
Uppl kostn el	38 468	32 698
Uppl kostnad Värme	187 887	195 694
Uppl kostn räntor	189	2 431
Uppl kostn vatten	106 303	0
Uppl kostnad Sophämtning	54 040	989
Uppl kostnad arvoden	27 004	15 520
Beräknade uppl. sociala avgifter	-8 484	4 845
Förutbet hyror/avgifter	1 113 901	1 075 426
Summa	1 597 996	1 348 966

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	123 743 000	123 743 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett 5-årslån ska omsättas 2024-05-10, har idag en ränta på 1,39 %. Ytterligare ett 5-årslån ska omsättas 2025-05-09, har idag en ränta på 1,03 %. Fjärrvärmekostnaden ökar med 25 % från 2024-01-01. Vattenförbrukningskostnaden ökar med 30 % från 2024-01-01. Nytt el-avtal beräknas kostnadsöka med 30 % från 2024-01-01.

Underskrifter

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

Norrtälje

Alexander Lundén
Styrelseledamot

Elisabet Modén Geidnert
Styrelseledamot

Kerstin Söderquist
Ordförande

Olov Lindblom
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 09:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 15:26

DOCUMENT ID:

ryxsWZXcmR

ENVELOPE ID:

HkltZZ7c7C-ryxsWZXcmR

DOCUMENT NAME:

Brf Grinden, 714400-0432 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN SÖDERQUIST kerstinogunder@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 17:59 21.05.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/01) IP: 81.234.68.233
2. ELISABET MODÉN GEIDNERT modengeidnert@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 18:04 21.05.2024 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/08) IP: 81.234.68.182
3. BENGT ARNE ALEXANDER LUNDÉ N alexander.lunden@telia.com	Signed Authenticated	21.05.2024 19:55 21.05.2024 19:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/12) IP: 81.234.68.68
4. OLOV LINDBLOM olindblom@telia.com	Signed Authenticated	22.05.2024 07:17 22.05.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/11) IP: 81.234.68.114
5. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 09:17 22.05.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 213.65.176.232

* 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, org. nr 714400-0432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grinden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 09:18

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.05.2024 15:26

DOCUMENT ID:
rJqb-XqQ0

ENVELOPE ID:
ByWYbWQ9mA-rJqb-XqQ0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 09:18 22.05.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 213.65.176.232

* 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