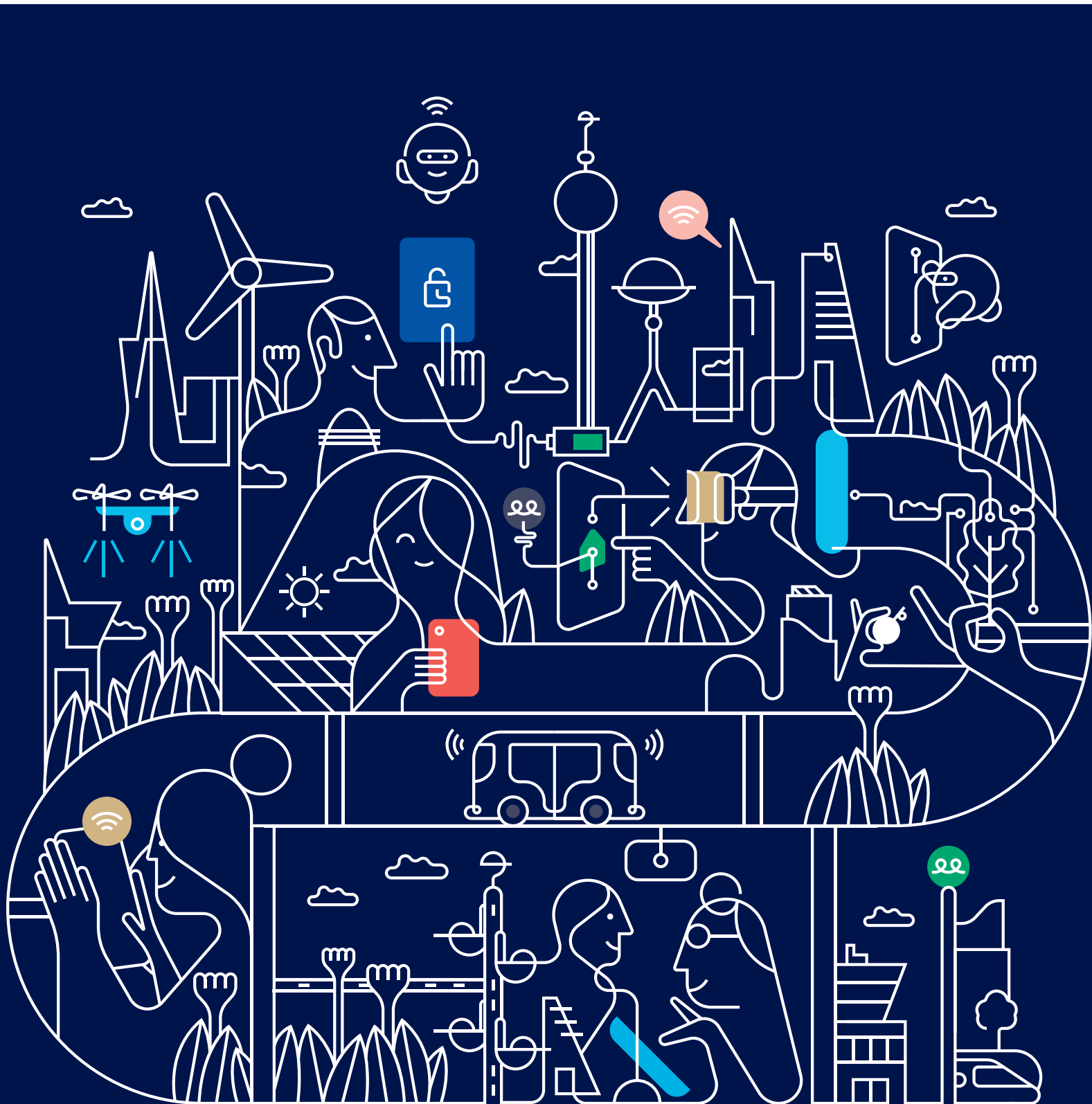




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grimman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Hans Gripenbrand	Ordförande
Jonas Almlöf	Ledamot
Joacim Andersson	Ledamot
Nathalie Frisendahl	Ledamot
Firat Tümer	Ledamot

Lisa Backman	Suppleant
Munir Seid	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Artur Buwaj
Joakim Nordblad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttaren 18	1997	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

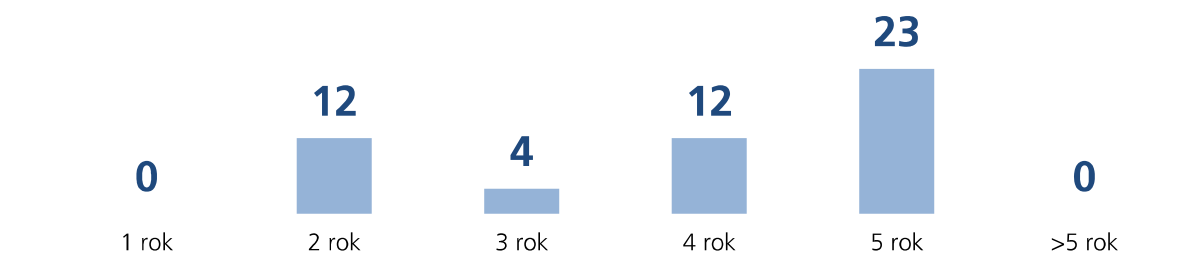
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus och 23 småhus.
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 440 m², varav 4 440 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya brevlådor till radhusen	2022	Har satt upp nya brevlådor pga krav från Posten
Påbörjat utbyte av samtliga staket	2021 - 2022	Under 2021 påbörjades montage av nytt staket
Måla P-rutor	2021	Måla om P-rutorna (Klart)
Påbörjat målning av radhusen (fortsätter enligt plan 2021)	2020 - 2021	Under 2020 påbörjades målning av radhusen
Montage av nya lekgrupper till lekplatsen	2020	Montage av nya lekgrupper
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2020	Bytte ut en av maskinerna till en ny i tvättstugan
Fågelnet på radhus	2019	Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Översyn av träd och buskar	2019	Kommer genomför årlig översyn av buskar och träd inom området
Målat gavlarna inklusive fönster på radhusen	2019 - 2020	Under 2019 påbörjades målning av radhusen (gavlar)
Kodlås till sophuset	2019	Under 2020 installerades kodlås
Byte av dörrar till cykelförråden	2019	Dörrarna till cykelförråden byttes ut
Kodlås till punkthusen	2018	Vi byter till kodlås i punkthusen
Uppfräschning av punkthusen	2017 - 2018	En översyn har gjorts och arbeten har påbörjats. Målning av väggar och ytterdörr, byte av innertak, slipning och lagning av trappor
Fågelnät på radhus	2016	Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Översyn av ventilationssystemet	2016 - 2017	En översyn inklusive OVK har gjorts
Uppfräschning av lekplats	2016	Under 2016 gjordes en renovering (uppfräschning) av lekplatsen
Injustering av undercentral	2015 - 2016	Genomgång och injustering av tidigare insatser gjorda i undercentralen inklusive VVS-system hos boende
Handdukstorkare	2014	Byte av befintlig handrattsventil
Golvvärmesystemet	2014	Spolning av golvvärmesystem
Undercentral	2014 - 2017	Diverse åtgärder såsom byte av VVC-pump, spolning av golvvärme systemet m.m.
Element	2014	Byte av termostater samt kontroll av radiatorventil
Målning av tvättstuga	2014	Under året målades tvättstugan om
Undercentral	2014	Byte av VVC-pump, TA-matic samt diverse rödragning
Undercentral	2013 - 2016	Under året har en översyn av undercentralen gjort som har lett till ett antal punkter som skall åtgärdas under 2014-2016
Motorvärmare	2013 - 2015	Under de kommande åren skall trasiga motorvärmare uttag bytas ut
Byte av ventilationsfilter	2013	Under året så byttes samtliga filter ut i lägenheter och radhus
Justering/utbyte av dörrar	2013 - 2020	Justering samt eventuellt utbyte av dörrar till punkthusen (vid behov)
Stamspolning av lägenheternas avlopp	2010	
Byte av tätning i fönster och dörrar	2010	
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar	2010	
Utfört besiktning av punkthusens lägenhetsdörrar	2010	
Trädfällning, föryngringsbeskrining	2010	
Målning av staket	2010 - 2012	
Filterbyte	2009	
Obligatorisk ventilationskontroll	2009	
Kontroll av fönster, dörrar och balkongdörrar	2009 - 2010	
Kanalrensning	2009	
Förbättringar av golvvärmeliningor	2008	
Energideklaration	2008 - 2009	
Ommålning av fasad	2006 - 2007	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träfasader	2018-2021	Under de kommande åren kan det bli aktuellt med målning av träfasaderna på radhusen (Klart)
Översyn av staket	2018-2022	Under året skall en översyn av föreningens staket påbörjas (Klart)
Översyn av taken	2019-2023	Under åren påbörjas en översyn av taken med tillhörande fallskyddsanordningar. Fallskydd för punkthusen är klara.
Översyn av tvättstugan	2019-2024	Under åren skall en översyn göras av tvättstugan
Målning av radhusen	2020-2021	Vi färdigställer målandet av radhusen (Klart)
Målning av garage	2021-2023	Under året ska vi måla om garaget
Åtgärder efter syn av taken	2022-2024	Beroende på var synen säger så kan det tillkomma åtgärder på taken
Uppdatering av underhållsplan	2023	Vi ska under året justera och uppdatera underhållsplanen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 (fd Com Hem)
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	AB Södertörns fjärrvärme
Elnät	Vattenfall AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Sophämtning/renhållning	SRV återvinning AB
Snöröjning	Svensk Utemiljö
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

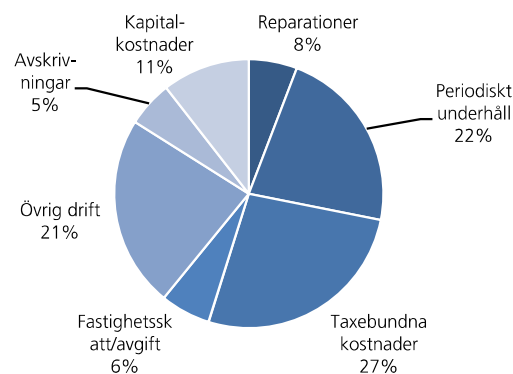
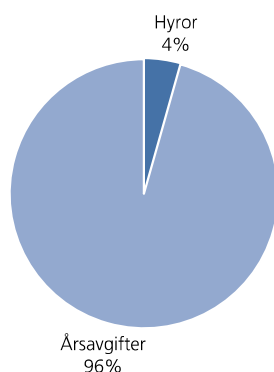
Föreningens ekonomi

Förening har 5 st lån och dom närmaste omsättningarna av lån är 2024-08-09 samt 2025-02-14.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 786 125	3 778 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 788 078	3 788 716
Finansiella intäkter	9 857	2 557
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 308
Ökning av kortfristiga skulder	427 746	109 347
	4 225 680	3 903 928
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 390 996	3 254 076
Finansiella kostnader	427 328	355 216
Ökning av kortfristiga fordringar	74 216	0
Minskning av långfristiga skulder	263 770	287 232
	4 156 310	3 896 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 855 495	3 786 125
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	69 370	7 404

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av föreningens staket (underhåll)

Utbyte av brevlådor för radhusen (underhåll)

Vi har haft en vattenläcka på föreningens vatten- och avloppsledningnät (väsentlig händelse)

Vi har haft inläckage från taket hos en av våra boende (väsentlig händelse)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	808	808	808
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 199	8 258	8 323	8 527
Elkostnad/m ² totalyta	32	23	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	156	155	143	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	36	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	80	90	121
Soliditet (%)	40	41	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-243	-41	-61	500
Nettoomsättning (tkr)	3 763	3 760	3 764	3 767

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 440 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 953 000	0	0	20 953 000
Fond för yttre underhåll	2 652 199	271 344	-993 500	3 374 355
S:a bundet eget kapital	23 605 199	271 344	-993 500	24 327 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 894 072	-271 344	952 627	1 212 790
Årets resultat	-242 697	-242 697	40 873	-40 873
S:a fritt eget kapital	1 651 375	-514 041	993 500	1 171 916
S:a eget kapital	25 256 574	-242 697	0	25 499 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-242 697
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 165 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 344
summa balanserat resultat	1 651 375

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	902 047
att i ny räkning överförs	2 553 422

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 762 593	3 760 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 485	28 348
Summa rörelseintäkter		3 788 078	3 788 716

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 092 176	-2 938 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 200	-238 209
Personalkostnader	Not 6	-76 620	-77 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 308	-222 854
Summa rörelsekostnader		-3 613 304	-3 476 931

RÖRELSERESULTAT

174 774 **311 785**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 857	2 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	-427 328	-355 216
Summa finansiella poster	-417 471	-352 659

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-242 697 **-40 873**

ÅRETS RESULTAT

-242 697 **-40 873**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 14	58 766 729	58 989 036
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	58 766 729	58 989 036
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 770 229	58 992 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41 630	5 157
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 682 030	2 579 960
Summa kortfristiga fordringar	2 723 660	2 585 117
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 223 681	1 218 638
Summa kassa och bank	1 223 681	1 218 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 947 341	3 803 755
SUMMA TILLGÅNGAR	62 717 570	62 796 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 000	20 953 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 652 199	3 374 355
Summa bundet eget kapital		23 605 199	24 327 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 894 072	1 212 790
Årets resultat		-242 697	-40 873
Summa fritt eget kapital		1 651 375	1 171 916
SUMMA EGET KAPITAL		25 256 574	25 499 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 219 288	28 486 149
Summa långfristiga skulder		36 219 288	28 486 149
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	264 948	8 261 857
Leverantörsskulder		99 229	135 226
Skatteskulder		23 301	18 607
Övriga skulder		35 784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	818 446	395 182
Summa kortfristiga skulder		1 241 708	8 810 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 717 570	62 796 292

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	260 år	260 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 593 871	3 593 871
Hyror parkering	54 372	55 554
Hyror garage	109 740	110 922
Överlåtelse/pantsättning	4 589	0
Öresutjämning	22	21
	3 762 593	3 760 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	25 485	27 658
Övriga intäkter	0	690
	25 485	28 348

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 016	40 948
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 951
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	117 423
	Snöröjning/sandning	16 053	31 816
	Städning entreprenad	64 531	61 414
	Myndighetstillsyn	0	7 400
	Gemensamma utrymmen	40 277	0
	Garage/parkering	0	1 800
	Gård	23 891	4 430
	Serviceavtal	86 812	0
	Förbrukningsmateriel	10 798	13 797
	Brandskydd	2 413	2 200
		287 791	287 179
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	625
	Tvättstuga	5 688	3 222
	VVS	38 836	16 375
	Ventilation	0	6 625
	Elinstallationer	4 302	8 920
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 534
	Tak	0	20 580
	Mark/gård/utemiljö	161 941	19 974
	Garage/parkering	0	18 295
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 189
	Vattenskada	103 267	67 658
		314 034	183 997
	Periodiskt underhåll		
	Tak	427 047	0
	Fasad	0	993 500
	Mark/gård/utemiljö	475 000	0
		902 047	993 500
	Taxebundna kostnader		
	El	142 955	100 843
	Värme	694 579	688 075
	Vatten	173 897	160 042
	Sophämtning/renhållning	66 524	74 920
		1 077 955	1 023 880
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 420	112 341
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	103 909	100 566
		264 329	212 907
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	246 020	236 904
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 092 176	2 938 368

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	2 188
	Medlemsinformation	4 088	0
	Tele- och datakommunikation	1 546	1 496
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	450	1 913
	Styrelseomkostnader	8 536	9 356
	Fritids- och trivselkostnader	3 770	3 699
	Förvaltningsarvode	131 153	128 316
	Administration	21 974	18 417
	Konsultarvode	27 183	49 414
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
		222 200	238 209
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 284	59 000
	Sociala kostnader	18 336	18 500
		76 620	77 500
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	213 817	214 364
	Förbättringar	8 490	8 490
		222 308	222 854

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 525 549	65 525 549
	Utgående anskaffningsvärde	65 525 549	65 525 549
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 536 513	-6 313 658
	Årets avskrivningar enligt plan	-222 308	-222 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 758 820	-6 536 513
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 766 729	58 989 036
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 650 000	7 650 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 498 000	51 898 000
	Taxeringsvärde mark	31 950 000	30 550 000
		90 448 000	82 448 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 448 000	82 448 000
		90 448 000	82 448 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 196	21 196
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 196	21 196
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 196	-21 196
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 196	-21 196
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	50 216	12 473
	Klientmedel hos SBC	1 577 086	1 517 276
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		2 682 030	2 579 960

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 374 355	3 301 913
	Reservering enligt stadgar	271 344	253 692
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-993 500	-1 181 250
	Vid årets slut	2 652 199	3 374 355

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,010 %	7 553 184	7 553 184	2025-02-14
	SBAB	2,150 %	7 959 575	7 999 261	2029-02-12
	SBAB	0,800 %	6 293 585	6 443 585	2024-08-09
	Handelsbanken	0,790 %	7 330 490	7 367 558	2028-09-30
	Handelsbanken	1,170 %	7 347 402	7 384 418	2029-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		36 484 236	36 748 006	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-264 948	-8 261 857	
			36 219 288	28 486 149	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 159 496 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 817 000	42 817 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	32 282	26 726
	Arvoden	29 513	29 509
	Sociala avgifter	9 273	9 242
	Ränta	7 164	7 200
	Avgifter och hyror	313 167	322 505
	Tak	427 047	0
		818 446	395 182

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pågående arbete och utredning beträffande takläckaget (väsentlig händelse)

Översyn och utredning om resterande taks status (underhåll)

Översyn och utredning om träd som gränsar till andra boendes områden (underhåll)

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2023

Hans Gripenbrand
Ordförande

Jonas Almlöf
Ledamot

Joacim Andersson
Ledamot

Nathalie Frisendahl
Ledamot

Firat Tümer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Grimman, org.nr 769601-1563.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grimman för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Grimman 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 revisionssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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

överträdelser 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 / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se