



# ÅRSREDOVISNING 2022

**Brf Grinden**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grinden med säte i Kungälv org.nr. 716444-1730 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
64	Lägenheter	6223
1	Lokal	0
8	Garagelängor	0
<b>Totalt 73 objekt</b>		<b>6223</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok, 20 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann Linmyr	Ordförande	2022-06-14
Ulla-Britt Liirus	Ledamot	2022-06-14
Eva Von Feilitzen	Ledamot	2022-06-14
Susanne Hilmersson	Ledamot	2022-05-28
Alexander Jarlbrink	Ledamot	2022-05-25
Leif Andersson	Suppleant	2022-06-14
Jan Magnus Linmyr	Suppleant	2022-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Linmyr, Susanne Hilmersson, Eva Von Feilitzen, Alexander Jarlbrink, Jan Magnus Linmyr, Leif Andersson .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla-Britt Liirus, Ann Linmyr, Eva Von Feilitzen.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

cd

Revisorer har varit: Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Zackariasson (sammankallande) & David Höggren, valda vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 17 medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-09-08.

Årlig hus & takinspektion har ägt rum. Enligt plan för beslut om närliggande kompletterande underhållsinsatser

Erbjudit medlemmar, med garage i våra längor, att teckna avtal för hyra av laddare för elbilsladdning. Laddboxarna installerades under hösten och klara att användas 1 jan 2023

Utökat källsortering av sopor, plast och kartong, för att underlätta för de boende

Tvätt av fasad/vindskivor för skadlig beläggning samt byte av rötskadade brädor  
Styrelsen har under året projekterat och beslutat för Fastighetsboxar (enligt krav från PostNord). Tas i bruk runt Juni-2023, vi har även projekterat och beslutat om bommar, för trafik på våra gångvägar inne i området, på Övre och Nedre Grindstolpen, dessa tas i bruk i samband med installationen av fastighetsboxarna.

#### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

cd

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	325	336	380	332	378
Skuldsättning, kr/kvm	4 413	4 493	4 573	4 654	4 734
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	57	47	42	46	41
Driftskostnad, kr/kvm	295	276	235	277	238
Årsavgifter, kr/kvm	651	651	651	626	626
Totala intäkter, kr/kvm	729	728	718	708	694
Nettoomsättning, tkr	4 538	4 498	4 467	4 347	4 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 283	1 231	1 477	1 013	1 299
Soliditet, %	34	34	32	29	27

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

ca

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 675 000	0	0	2 675 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 104 669	0	819 437	8 924 106
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 779 669</b>	<b>0</b>	<b>819 437</b>	<b>11 599 106</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 864 099	1 231 370	-819 437	3 276 031
Årets resultat, kr	1 231 370	-1 231 370	1 283 006	1 283 006
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 095 469</b>	<b>0</b>	<b>463 569</b>	<b>4 559 037</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 875 138</b>	<b>0</b>	<b>1 283 006</b>	<b>16 158 143</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 070 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 562 kr, vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en avsättning till underhållsfonden med 819 437 kronor.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 095 469
Årets resultat, kr	1 283 006
Reservation till underhållsfond, kr	-1 070 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 562
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 559 037</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 559 037</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 538 327	4 498 267
Övriga rörelseintäkter	Not 2	107	30 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 538 434</b>	<b>4 528 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 256 912	-1 162 331
Underhållskostnader	Not 4	-250 563	-370 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-577 981	-556 557
Personalkostnader	Not 6	-300 161	-322 101
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-490 040	-490 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 875 658</b>	<b>-2 901 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 662 776</b>	<b>1 626 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 920	11 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-399 690	-406 665
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 770</b>	<b>-395 096</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 283 006</b>	<b>1 231 370</b>

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	34 256 764	34 739 764
Inventarier	Not 12	14 468	21 508
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	540 000	0
		<u>34 811 232</u>	<u>34 761 272</u>

Summa anläggningstillgångar **34 811 232** **34 761 272**

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 14	6 166	0
Övriga fordringar	Not 15	6 455 819	5 572 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 755	162 152
		<u>6 574 740</u>	<u>5 735 131</u>

Kortfristiga placeringar Not 17 1 000 000 1 000 000

Kassa och bank 2 027 329 2 013 828

Summa omsättningstillgångar **9 602 069** **8 748 958**

**Summa tillgångar** **44 413 301** **43 510 230** *cd*

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 675 000	2 675 000
Underhållsfond	8 924 106	8 104 669
	<u>11 599 106</u>	<u>10 779 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 276 032	2 864 099
Årets resultat	1 283 006	1 231 370
	<u>4 559 038</u>	<u>4 095 469</u>
Summa eget kapital	<b>16 158 143</b>	<b>14 875 138</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 17 796 113	18 312 677
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 663 352	9 646 788
Leverantörsskulder	242 225	113 164
Skatteskulder	53 883	35 996
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>499 585</u>	<u>526 467</u>
	<u>10 459 044</u>	<u>10 322 415</u>
Summa skulder	<b>28 255 157</b>	<b>28 635 092</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>44 413 301</b>	<b>43 510 230</b>

a



**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 262 601 kr (16 262 601 kr).

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har under året haft 2 anställda.



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 053 120	4 053 120
Elintäkter	1 152	1 152
Vattenintäkter	292 056	251 998
Övriga intäkter	191 999	191 997
	<b>4 538 327</b>	<b>4 498 267</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	107	30 000
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 793	131 664
Reparationer	78 606	102 412
El	53 107	50 007
Vatten	301 624	242 069
Sophämtning	188 378	142 869
Övriga avgifter	279 095	273 968
Förvaltningsarvoden	125 652	116 126
Övriga driftskostnader	38 657	103 217
	<b>1 256 912</b>	<b>1 162 331</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	22 058
VVS	32 200	33 500
Byggnad utvändigt	186 488	118 031
Markytor	31 875	197 182
	<b>250 563</b>	<b>370 771</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	565 879	540 172
Övriga externa kostnader	12 102	16 385
	<b>577 981</b>	<b>556 557</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	142 000	136 400
Sammanträdesersättningar	31 828	39 500
Arvode Valberedning	11 037	10 803
Telefon- och IT-ersättning	5 000	5 000
Sociala kostnader	20 413	24 313
	<b>210 278</b>	<b>216 016</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Fastighetsskötare	81 556	79 637
Sociala kostnader	8 327	26 448
	<b>89 883</b>	<b>106 085</b>
	<b>300 161</b>	<b>322 101</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	483 000	483 000
Inventarier	7 040	7 040
	<b>490 040</b>	<b>490 040</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	44	0
Övriga ränteintäkter	19 876	11 569
	<b>19 920</b>	<b>11 569</b>

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	398 008	405 058
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	32
Övriga finansiella kostnader	1 682	1 575
	<b>399 690</b>	<b>406 665</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>1 283 006</b>	<b>1 231 370</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 070 000	-1 070 000
Disposition ur underhållsfond	250 563	370 771
Resultat efter underhållspåverkan	463 569	532 141



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 266 100	33 266 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 266 100	33 266 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 471 976	-12 988 976
Årets avskrivningar	-483 000	-483 000
Utgående avskrivningar	-13 954 976	-13 471 976
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>19 311 124</b>	<b>19 794 124</b>
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>14 945 640</b>	<b>14 945 640</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>34 256 764</b>	<b>34 739 764</b>
Taxeringsvärde för Grindslanten 1 och Grindstolpen 1		
Byggnad - bostäder	62 726 000	62 726 000
Mark - bostäder	55 814 000	55 814 000
Taxeringsvärde totalt	118 540 000	118 540 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	46 499 000	46 499 000
<i>Varav frigjorda</i>	<i>9 150 000</i>	<i>9 150 000</i>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	271 187	269 248
Årets investeringar	0	1 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 187	271 187
Ingående avskrivningar	-249 679	-242 639
Årets avskrivningar	-7 040	-7 040
Utgående avskrivningar	-256 719	-249 679
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 468</b>	<b>21 508</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
*Pågående nyanläggningar	540 000	0
* <i>Installation av Elbilsaddning</i>	<i>540 000</i>	
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	6 166	0
	<b>6 166</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 273 017	5 514 411
Skattefordringar	135 000	0
Skattekonto	42 802	53 568
Övrigt	5 000	5 000
	<b>6 455 819</b>	<b>5 572 979</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	110 774	161 894
Upplupna intäkter	1 981	258
	<b>112 755</b>	<b>162 152</b>

ca

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>			
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-11-30	12 mån
			Ränta
			2,30%
			Belopp
			1 000 000
			<b>1 000 000</b>
Fastränteplacering			1 000 000
			<b>1 000 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum
*Stadshypotek	474097	1,54%	2023-12-30
Stadshypotek	529660	1,35%	2024-09-30
Stadshypotek	817525	3,95%	2025-12-30
			Belopp
			9 163 352
			9 149 325
			9 146 788
			500 000
			27 459 465
			Nästa års amortering
			0
			0
			500 000
			500 000
			9 663 352
			<b>17 796 113</b>
			Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
			24 959 465
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Ovriga upplupna kostnader		79 788	160 776
Förutbetalda hyror och avgifter		419 797	365 691
		<b>499 585</b>	<b>526 467</b>

Kungälv 22/3 2023



Alexander Jarlbrink



Ann Linmyr



Eva Von Feilitzen



Susanne Hilmersson



Ulla-Britt Liirus

Min revisionsberättelse har 2023-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning


Carina Eriksson  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grinden, org.nr. 716444-1730

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. Revisor 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 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 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 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:

- 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 revisionssed 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.

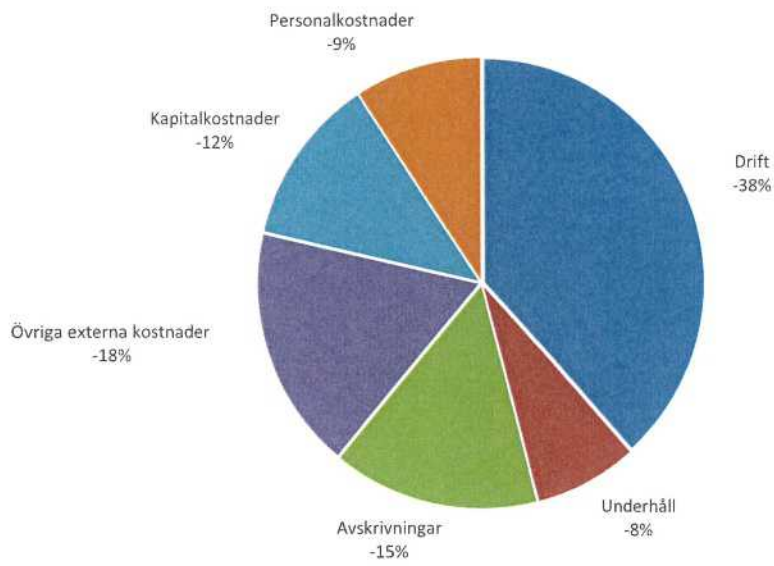
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Kungälv den 3 / 4 2023

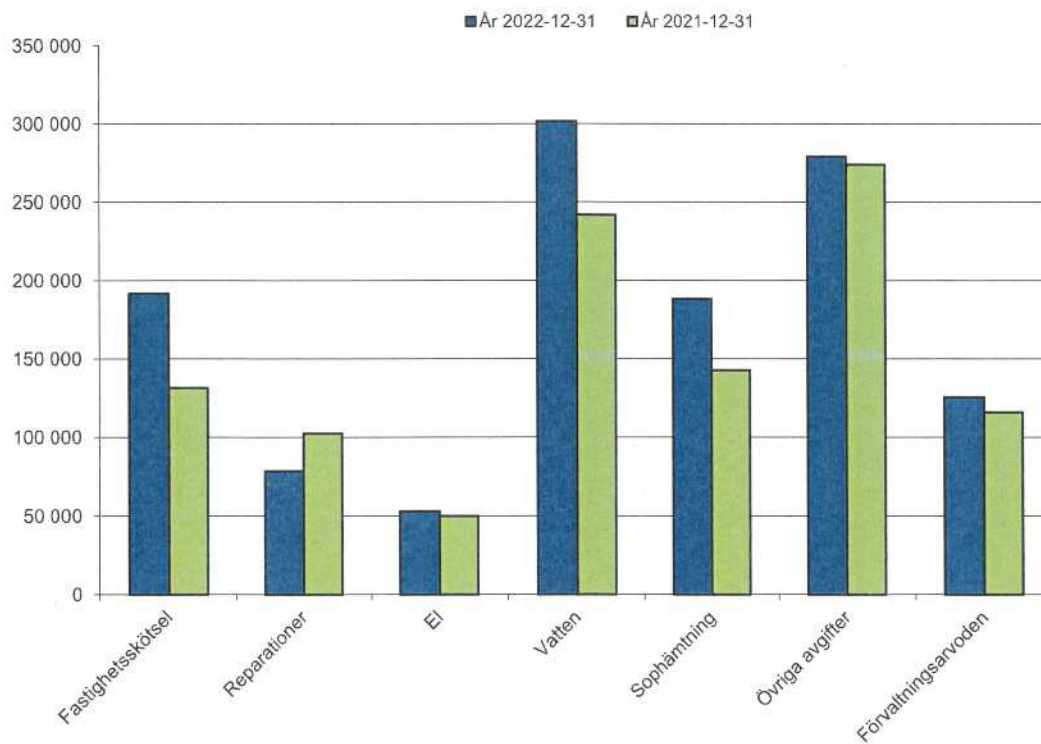


Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.