

# Årsredovisning 2022

BRF GRYPKEN NR 3 I ÅRSTA

769603-0506



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRYPKEN NR 3 I ÅRSTA

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-04-27.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Grycken 3 på adressen Storsjövägen 52 i Årsta. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 672 kvm och ett garage om 57 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS

#### SAMMANSÄTTNING

Johanna Linden	Ordförande
Jesper Carlsson	Ledamot
Elvira Giulianelli	Ledamot
Per Sjögren	Ledamot
Josefin Kölzow	Ledamot
Pia Lundquist	Suppleant
Carina Dressel	Suppleant
Alexander Andersson	Suppleant

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### REVISORER

David Walman    Extern revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2010	Dränering
2014	Takrenovering
2016	Trapphusrenovering
2017	Isolering och fullständig fasadrenovering
2020	Stamspolning
2021	Renovering av entrégolv

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala AB

## EKONOMI

Föreningen avser att höja avgifterna under 2023.

Lånen omsatta med obunden ränta.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	627 040	606 140	606 340	606 240
Resultat efter fin. poster	110 113	29 381	55 163	139 542
Soliditet, %	28	26	26	25
Yttre fond	106 553	139 896	89 739	39 582
Taxeringsvärde	25 359 000	16 719 000	16 719 000	16 719 000
Bostadsyta, kvm	672	672	672	672
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	849	849	849	849
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 028	8 802	8 832	8 862
Genomsnittlig skuldränta, %	2,63	0,76	1,14	0,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 004 000	-	-	2 004 000
Upplåtelseavgifter	796 000	-	-	796 000
Fond, yttre underhåll	139 896	-	-33 343	106 553
Balanserat resultat	-851 586	29 381	33 343	-788 862
Årets resultat	29 381	-29 381	110 113	110 113
<b>Eget kapital</b>	<b>2 117 690</b>	<b>0</b>	<b>110 113</b>	<b>2 227 803</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-788 862
Årets resultat	110 113
<b>Totalt</b>	<b>-678 750</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	76 077
Balanseras i ny räkning	-754 827
	<b>-678 750</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		627 040	606 140
Rörelseintäkter		2	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>627 042</b>	<b>606 138</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-4	-342 392	-391 580
Övriga externa kostnader	5	-58 503	-91 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 264	-48 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-449 159</b>	<b>-531 819</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>177 884</b>	<b>74 320</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		989	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 760	-44 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 771</b>	<b>-44 939</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>110 113</b>	<b>29 381</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>110 113</b>	<b>29 381</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	6 816 554	6 860 402
Maskiner och inventarier	7	2 584	7 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 819 138</b>	<b>6 867 402</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 819 138</b>	<b>6 867 402</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 149	13 620
Övriga fordringar		46 437	7 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 923	28 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 509</b>	<b>50 059</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		74 291	74 291
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>74 291</b>	<b>74 291</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		742 799	1 154 385
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>742 799</b>	<b>1 154 385</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>925 600</b>	<b>1 278 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 744 738</b>	<b>8 146 137</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 800 000	2 800 000
Fond för yttre underhåll		106 553	139 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 906 553</b>	<b>2 939 896</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-788 862	-851 586
Årets resultat		110 113	29 381
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-678 750</b>	<b>-822 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 227 803</b>	<b>2 117 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 395 000	5 915 000
Leverantörsskulder		41 193	34 208
Skatteskulder		5 415	295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 327	78 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 516 935</b>	<b>6 028 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 744 738</b>	<b>8 146 137</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 154 385</b>	<b>1 090 206</b>
Resultat efter finansiella poster	110 113	29 381
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	48 264	48 264
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>158 377</b>	<b>77 645</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 450	-612
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 488	7 146
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>108 415</b>	<b>84 179</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-520 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-520 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-411 585</b>	<b>64 179</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>742 799</b>	<b>1 154 385</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grycken nr 3 i Årsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	56 800	35 900
Årsavgifter, bostäder	570 240	570 240
<b>Summa</b>	<b>627 040</b>	<b>606 140</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsel	36 802	27 912
Fastighetsförsäkringar	22 181	20 808
Fastighetsskatt	23 818	18 698
Fastskötsel,städ material	819	0
Fjärrvärme	103 064	104 833
Grovsopor, tidningar	24 296	21 728
Kabel-TV	3 430	3 340
Sophämtning	11 958	10 601
Tomträttsavgäld	50 300	50 300
Trädgård och blommor	0	254
Vatten	29 935	27 547
Övriga rep./underhåll	35 789	22 059
<b>Summa</b>	<b>342 392</b>	<b>308 080</b>

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering entrégolv	0	83 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>83 500</b>

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	109	34 511
Kameral förvaltning	38 112	37 332
Revisionsarvoden	9 863	3 125
Övriga förvaltningskostnader	10 419	17 007
<b>Summa</b>	<b>58 503</b>	<b>91 975</b>

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	7 862 200	7 862 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 862 200</b>	<b>7 862 200</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 001 798	-957 950
Årets avskrivning	-43 848	-43 848
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 045 646</b>	<b>-1 001 798</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 816 554</b>	<b>6 860 402</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 959 000	8 319 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	8 400 000
<b>Summa</b>	<b>25 359 000</b>	<b>16 719 000</b>
<b>NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	149 377	149 377
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>149 377</b>	<b>149 377</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-142 377	-137 961
Avskrivningar	-4 416	-4 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-146 793</b>	<b>-142 377</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 584</b>	<b>7 000</b>

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-03-28	3,23 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2023-03-28	3,23 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2023-09-28	3,86 %	395 000	915 000
SEB	2022-12-28	3,33 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>5 395 000</b>	<b>5 915 000</b>

Varav kortfristig del 5 395 000

Av kortfristig del amorteras kommande år 20 000

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 577 000	6 577 000
<b>Summa</b>	<b>6 577 000</b>	<b>6 577 000</b>

# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Elvira Giulianelli  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jesper Carlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johanna Linden  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Josefin Kölzow  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Per Sjögren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
David Walman  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2023 19:47

SENT BY OWNER:

Nabo Uppsala AB Lindberg · 06.03.2023 11:24

DOCUMENT ID:

BJerDyHX13

ENVELOPE ID:

rJSDJBX13-BJerDyHX13

DOCUMENT NAME:

Brf Grycken nr 3 i Årsta, 769603-0506 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA LINDEN lindenjohanna@hotmail.com	Signed Authenticated	07.03.2023 08:59 07.03.2023 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/21) IP: 95.198.231.231
2. Elvira Giulianelli elviragiulianelli@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2023 10:32 06.03.2023 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/02) IP: 90.143.8.169
3. Per Henry Sjögren persmejlbbox@gmail.com	Signed Authenticated	09.03.2023 16:12 06.03.2023 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/23) IP: 90.143.11.21
4. JESPER CARLSSON jesper.carlsson@mail.com	Signed Authenticated	13.03.2023 14:31 13.03.2023 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/26) IP: 90.143.9.56
5. JOSEFIN KÖLZOW josefinkron@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2023 17:09 20.03.2023 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/26) IP: 90.143.13.113
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	20.03.2023 19:47 20.03.2023 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 151.177.211.63

\* 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