



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Grepen



## 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 stadgama 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

Stadgama 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grepen med säte i Västervik org.nr. 733600-0299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grepen 2		1960

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	garageplatser	368
27	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5168
<b>Totalt 152 objekt</b>		<b>5536</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 51 st 2 rok, 9 st 3 rok.

VG

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Andersson	Ordförande	2023-01-01	
Birger Andersson	Ledamot	2023-01-01	
Lena Birgitta Meijer	Ledamot	2023-06-25	
Anette Petersson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-25
Filip Jönsson	Ledamot	2023-01-01	
Gustav André	Ledamot	2023-01-01	
Lars-Åke Svensson	Suppleant	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Petersson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birger Andersson, Lena Birgitta Meijer, Göran Andersson, Anette Petersson, Filip Jönsson och Gustav André.

Revisorer har varit: Annisa Fransson med Janne Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision AB valda av föreningstämman.

Valberedning har varit: Baris Bagci (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7,2% per 2024-01-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.

Översyn av branskydd samt montering av fågelavisare på taken är utfört under 2023.

**Upplysning vid förlust:** Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Stigande inflation och ökade driftkostnader har även påverkat årets negativa resultat. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 7,2 % fr o m 2024-01-01.

V69



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte samt badrumsrenovering.
2005	Balkongrenovering.
2014	Byte värmepump och ventiler.
2015	Takunderhåll.
2016	Fiberinstallation.
2017	Fönsterbyte.
2020	OVK besiktning.
2021	Nya säkerhetsdörrar samt låssystem.
2022	Större översyn av brandskydd i fastigheten.
2023	LED belysning installerade i trappuppgångar och i garagen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	109	157	147	157	147
Skuldsättning, kr/kvm	1 367	1 424	1 480	1 424	1 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 465	1 525	1 585	1 524	1 585
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	216	184	178	184	178
Årsavgifter, kr/kvm	655	606	591	591	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	624	587	567	587	567
Nettoomsättning, tkr	3 437	3 252	3 137	3 251	3 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	-94	386	-33	-497	529
Soliditet, %	34	34	31	34	36

V6

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

V6



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	302 700	0	0	302 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 526 524	0	56 810	1 583 334
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 829 224</b>	<b>0</b>	<b>56 810</b>	<b>1 886 034</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 329 844	385 961	-56 810	2 658 995
Årets resultat, kr	385 961	-385 961	-93 629	-93 629
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 715 805</b>	<b>0</b>	<b>-150 439</b>	<b>2 565 366</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 545 029</b>	<b>0</b>	<b>-93 629</b>	<b>4 451 400</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000 kr samt ianspråktagande skett med 315 190 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 715 805
Årets resultat, kr	-93 629
Reservation till underhållsfond, kr	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	315 190
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 565 366</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>2 565 366</b>

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

VG

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 436 526	3 251 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 966	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 455 492</b>	<b>3 251 703</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 199 128	-1 785 817
Underhåll enligt plan	Not 5	-315 190	-101 983
Övriga externa kostnader	Not 6	-264 319	-219 959
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-226 312	-222 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-383 373	-383 373
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 388 321</b>	<b>-2 713 436</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>67 171</b>	<b>538 267</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 369	994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 049	-153 225
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 120	-75
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-160 800</b>	<b>-152 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-93 629</b>	<b>385 961</b>

V6



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 988 941	11 311 352
Inventarier och installationer	Not 11	112 098	173 060
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 101 039</u>	<u>11 484 412</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>11 101 039</b></u>	<u><b>11 484 412</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 400 757	1 498 673
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 805	8 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	170 177	145 996
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 576 739</u>	<u>1 653 107</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	284 328	292 357
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>284 328</u>	<u>292 357</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 861 067</b></u>	<u><b>1 945 465</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>12 962 106</b></u>	<u><b>13 429 877</b></u>

V6

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	302 700	302 700	
Fond för yttre underhåll	1 583 334	1 526 524	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 886 034</b>	<b>1 829 224</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 658 995	2 329 844	
Årets resultat	-93 629	385 961	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 565 366</b>	<b>2 715 805</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 451 400</b>	<b>4 545 029</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 258 730	6 508 942
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 258 730</b>	<b>6 508 942</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		311 212	1 372 212
Medlemmarnas inre fond	Not 16	401 982	447 645
Leverantörsskulder		15 491	69 290
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 905	8 410
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 005	10 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	505 381	467 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 251 976</b>	<b>2 375 906</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 510 706</b>	<b>8 884 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 962 106</b>	<b>13 429 877</b>	

V6



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	67 171	538 267
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 373	383 373
	<u>450 544</u>	<u>921 640</u>
Erhållen ränta	8 369	994
Erlagd ränta	-168 827	-154 487
Övriga poster	-1 120	-75
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>288 966</u>	<u>768 072</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 548	-36 817
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-62 152	-68 551
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>205 267</u>	<u>662 704</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-311 212	-312 445
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-311 212</u>	<u>-312 445</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-105 945</b>	<b>350 259</b>
Likvida medel vid årets början	1 791 030	1 440 771
Likvida medel vid årets slut	1 685 085	1 791 030
	<u>-105 945</u>	<u>350 259</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

V6

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 387 600	3 129 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	81 550	83 850
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	64 575
Avsatt till inre fond	-51 684	-51 684
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 256	11 687
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 604	12 775
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	<b>3 436 526</b>	<b>3 251 703</b>
*Bredband/tv, värme och vatten ingår i årsavgift		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	18 966	0
	<b>18 966</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-56 840	-53 516
El	-110 206	-84 354
Uppvärmning	-867 066	-742 521
Vatten	-221 065	-190 970
Renhållning	-175 472	-147 614
Bevakningskostnader	-2 711	-2 385
TV, bredband, iptelefoni	-232 963	-82 842
Serviceavtal	-3 199	0
Förvaltningskostnader	-280 226	-270 505
Försäkringar	-119 422	-93 207
Fastighetsskatt	-115 800	-115 800
Övriga driftskostnader	-14 158	-2 103
	<b>-2 199 128</b>	<b>-1 785 817</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-49 898
Underhåll installationer	-276 715	0
Underhåll övrigt	-38 475	-52 085
	<b>-315 190</b>	<b>-101 983</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 865	-26 725
Övriga förvaltningskostnader	-215 269	-164 852
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-13 024	-12 022
Föreningsverksamhet	-1 575	-4 688
Kontorsutrustning och -material	-902	-1 369
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 141	-7 834
Konsulter	-4 013	0
Förbrukningsinventarier	-2 001	-749
Stämma och styrelse	-4 529	-1 480
	<b>-264 319</b>	<b>-219 959</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-55 200	-54 700
Löner för anställda	-115 994	-118 529
Övriga arvoden	-4 200	-3 200
Revisionsarvode	-2 700	-2 700
Sociala avgifter	-48 218	-43 174
	<b>-226 312</b>	<b>-222 303</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-322 411	-322 411
Installationer och inventarier	-31 247	-31 247
Byggnadsinventarier	-29 715	-29 715
	<b>-383 373</b>	<b>-383 373</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Avgifter banklån	-1 120	-75
	<b>-1 120</b>	<b>-75</b>

V6



2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 281 771	18 281 771
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 781 771</b>	<b>18 781 771</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 043 227	-6 745 816
Årets avskrivningar byggnader	-297 411	-297 411
Ingående avskrivningar markanläggningar	-427 192	-402 192
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 000	-25 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 792 830</b>	<b>-7 470 419</b>

**Utgående redovisat värde** **10 988 941** **11 311 352**

Redovisade värden byggnader	10 941 133	11 238 544
Redovisade värden markanläggningar	47 808	72 808

**Fastighetsbeteckning:** Grepen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	29 000 000	9 600 000	38 600 000	38 600 000
		<b>29 000 000</b>	<b>9 600 000</b>	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 437 000	8 437 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 437 000</b>	<b>8 437 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	717 720	717 720
Årets investeringar	-29 715	-29 715
Årets försäljning, utrangering	29 715	29 715
Utgående anskaffningsvärden	717 720	717 720

Ingående avskrivningar	-544 660	-483 698
Årets avskrivningar	-31 247	-31 247
Årets försäljning, utrangering	-29 715	-29 715
Utgående avskrivningar	-605 622	-544 660

**Utgående redovisat värde** **112 098** **173 060**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

## Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 805	8 438
	<b>5 805</b>	<b>8 438</b>

V6

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	125 931	119 422		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	41 820	23 863		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 966	2 711		
	<b>170 717</b>	<b>145 996</b>		
<b>Not 14 BANK</b>				
Tjustbanken Västervik	284 328	292 357		
	<b>284 328</b>	<b>292 357</b>		
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års amortering</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
		<b>Belopp</b>		
Swedbank Hypotek AB	2,51%	2026-05-25	818 942	71 212
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2027-04-23	3 480 000	80 000
Tjustbygdens Sparbank	1,16%	2025-04-01	667 500	46 000
Tjustbygdens Sparbank	4,03%	2028-04-01	1 061 000	24 000
Tjustbygdens Sparbank	1,17%	2026-04-01	1 362 500	50 000
Tjustbygdens Sparbank	1,28%	2025-04-01	180 000	40 000
			<b>7 569 942</b>	<b>311 212</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 258 730</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				311 212
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>311 212</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 244 848
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 013 882
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	447 645	510 930		
Avsättning	51 684	51 684		
Uttag	-97 347	-114 969		
	<b>401 982</b>	<b>447 645</b>		
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	8 905	8 410		
	<b>8 905</b>	<b>8 410</b>		
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Personalens källskatt	4 398	6 111		
Arbetsgivaravgifter	4 607	4 463		
	<b>9 005</b>	<b>10 574</b>		

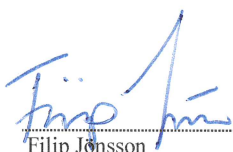
V6

2023-12-31

2022-12-31

## Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	0	3 796
Upplupna sociala avgifter	0	388
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	160 767	152 139
Upplupna räntekostnader	14 197	14 975
Upplupen revision	15 965	15 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	314 452	280 878
	<b>505 381</b>	<b>467 775</b>

Västervik 22 / 4 2024  
.....  
Birger Andersson  
.....  
Filip Jönsson  
.....  
Gustav André  
.....  
Göran Andersson  
.....  
Lena Birgitta Meijer

Vår revisionsberättelse har angivits 2024 - 05 - 06

  
.....Annisa Fransson  
Revisor vald av föreningsstämman  
.....Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av föreningsstämman



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grepen i Västervik, org.nr. 733600-0299

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grepen i Västervik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

VG

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grepen i Västervik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 försummelse 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Västervik den 06/05/2024



Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Annisa Fransson  
Av föreningen vald revisor