



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindfinninge

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Tjädern 1 | 1953 | Strängnäs |

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 947 kvm. Byggnadernas totalyta är 1947 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|-----------------|
| Ann-Catrin Schröder | Ordförande |
| Kerstin Alneberg | Styrelseledamot |
| Simon Larsson | Styrelseledamot |

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny servisledning för el - Utfört
Ny parkering på gården - Utfört
Laddboxar i varje garage (8 st), På den nya parkeringen (12 st) - Utfört
Utrustning för IMD (Individuell el-mätning) till varje lägenhet - Utfört
- 2022** ● Tätning av köksventilation - Utfört
Nya takfönster - Utfört
Ny tvättmaskin - Utfört
- 2021** ● Nya garageportar - Utfört
- 2020** ● Ommålning av trapphus - Utfört
Relining av avloppsstammar under källargolv - Utfört
Restaureirng av yttertak - Utfört
- 2019** ● Ny belysning i trappuppgångar, vind, källare och garage - Utfört
Spolning av samtliga köksstammar - Utfört
- 2018** ● Ommålning av soprum - Utfört
Lagning av fasadsprickor - Utfört
- 2017** ● Bredband - Utfört
Nya fönster övriga fastigheten - Utfört
- 2016** ● Översyn av ventilation - Utförd
- 2015** ● Ny trappa och stenmur vid garage - Färdigställt
Nytt element i lgh 12 - Färdigställt
Nya kodlås på samtliga portar - Färdigställt
Nya fönster framsida och gavlar - Färdigställt
- 2014** ● Spolning och slamsugning av samtliga avloppsbrunnar i garage - Färdigställt
Diverse förbättringar av avloppsledningar i källarplan - Färdigställt
Reparation av torktumlare - Färdigställt
Rep. av vattenskada i lgh 28 - Färdigställt
- 2013** ● Målning av vindskivor och uppsatt fågelskydd - Färdigställt
Målning av garagedörrar - Färdigställt
Staket och häck - Färdigställt
- 2012** ● Spolning/sugning av köksstammar i samtliga lägenheter - Färdigställt

- 2011 ● Säkerhetsdörrar o postboxar - Färdigställt
- 2010 ● Tvättstuga - Färdigställt
Kodlås till samtliga portar - Färdigställt
- 2004-2006 ● Nya balkonger - Färdigställt
- 2002 ● Fjärrvärme installerat - Överbliven olja har återköpts av SEVAB och pannrummet sanerats av Calor
- 1998 ● Rörstambyte - Färdigställt
- 1997 ● Omläggning av tak - Färdigställt

Planerade underhåll

- 2028 - 2033 ● Byte elledningar internt/ målning utomhus
- 2024 - 2027 ● Underhåll installationer/ målning källare
- 2024 ● Reparationer utomhus

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fjärrvärmeanläggning | Sevab |
| Fibernät | Fibra AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En ny parkering för tolv bilar, har färdigställts på gården. Varje plats är utrustad med laddbox för elbil. Laddboxar har även installerats i fastighetens åtta garage. Förhandsbesked om beviljat bidrag från Naturvårdsverket fanns innan installationerna påbörjades. Återrapportering om slutförd installation inlämnades i december.

Inkommande servisledning, som var 70 år gammal och inte avsedd för dagens behov, har bytts ut. Utrustning för individuell el-mätning IMD har installerats, vilket innebär att ett abonnemang kan fördelas mellan alla lägenheter/laddboxar, i föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 367 594 | 1 266 641 | 1 235 683 | 1 208 738 |
| Resultat efter fin. poster | -254 917 | -445 070 | 68 601 | -1 051 799 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Yttre fond | 60 000 | 300 000 | 55 200 | 55 200 |
| Taxeringsvärde | 21 400 000 | 21 400 000 | 18 400 000 | 18 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 666 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,1 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 304 | 2 874 | 2 947 | 3 009 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 3 304 | 2 874 | 2 947 | 3 009 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 87 | 115 | 182 | 8 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 41 | 19 | 16 | 15 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 189 | 158 | 147 | 144 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 54 | 59 | 56 | 54 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 284 | 236 | 219 | 212 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,53 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 4,96 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Byte av servisledning för inkommande el, belastar resultatet med 255 474 kr. Styrelsen höjer avgiften årligen i enlighet med index. Lånegraden i föreningen ligger på en låg nivå, skuldsättningen är endast 3 304 kr/kvm. (under 5 000 kr/kvm i en brf anses som en bra förening)

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 102 200 | - | - | 102 200 |
| Fond, yttre underhåll | 300 000 | - | -68 000 | 232 000 |
| Balanserat resultat | -1 530 685 | -445 070 | 68 000 | -1 907 755 |
| Årets resultat | -445 070 | 445 070 | -254 917 | -254 917 |
| Eget kapital | -1 573 555 | 0 | -254 917 | -1 828 472 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 675 755 |
| Årets resultat | -254 917 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -232 000 |
| Totalt | -2 162 672 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 60 000 |
| Balanseras i ny räkning | -2 102 672 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 367 594 | 1 266 641 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 40 340 | 30 164 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 407 934 | 1 296 805 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 199 472 | -1 303 796 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -94 909 | -109 055 |
| Personalkostnader | 10 | -60 615 | -58 395 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -166 908 | -166 902 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 521 905 | -1 638 148 |
| RÖRELSERESULTAT | | -113 971 | -341 343 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 403 | 2 730 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -152 350 | -106 458 |
| Summa finansiella poster | | -140 947 | -103 727 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -254 917 | -445 070 |
| ÅRETS RESULTAT | | -254 917 | -445 070 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 20 | 3 105 096 | 3 272 004 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 0 | 0 |
| Pågående projekt | | 654 900 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 759 996 | 3 272 004 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 762 796 | 3 274 804 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | -9 386 |
| Övriga fordringar | 16 | 892 950 | 777 617 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 892 950 | 768 231 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 17 | 260 000 | 200 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 260 000 | 200 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 152 950 | 968 231 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 915 746 | 4 243 035 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 102 200 | 102 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 232 000 | 300 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 334 200 | 402 200 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 907 755 | -1 530 685 |
| Årets resultat | | -254 917 | -445 070 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 162 672 | -1 975 755 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -1 828 472 | -1 573 555 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 5 251 589 | 5 032 157 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 251 589 | 5 032 157 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 20 | 1 181 705 | 563 412 |
| Leverantörsskulder | | 102 364 | 75 659 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 22 481 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 208 561 | 122 881 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 492 630 | 784 433 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 915 746 | 4 243 035 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -113 971 | -341 343 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 166 908 | 166 902 |
| | 52 937 | -174 441 |
| Erhållen ränta | 11 403 | 2 730 |
| Erlagd ränta | -145 962 | -102 690 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -81 621 | -274 400 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 509 | 11 269 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 83 516 | 45 557 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -5 614 | -217 574 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -654 900 | 0 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -60 000 | -60 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -714 900 | -60 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 1 000 000 | 0 |
| Amortering av lån | -162 275 | -128 412 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 837 725 | -128 412 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 117 211 | -405 986 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 760 787 | 1 166 772 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 877 997 | 760 787 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindfinninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|------------|
| Byggnad | 1,5 - 10 % |
|---------|------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 266 420 | 1 161 854 |
| Hysesintäkter garage | 38 250 | 38 400 |
| Hysesintäkter p-plats | 29 400 | 30 850 |
| Bredband | 30 720 | 30 720 |
| Pantsättningsavgift | 1 491 | 4 830 |
| Överlåtelseavgift | 1 313 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -13 |
| Summa | 1 367 594 | 1 266 641 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Elstöd | 10 388 | 0 |
| Övriga intäkter | 29 952 | 30 164 |
| Summa | 40 340 | 30 164 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 0 | 52 812 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 190 058 | 36 251 |
| Städning enligt avtal | 49 600 | 34 190 |
| Städning utöver avtal | 0 | 6 464 |
| Sotning | 0 | 1 223 |
| Gårdkostnader | 118 | 1 058 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 1 534 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 19 163 |
| Förbrukningsmaterial | 221 | 1 623 |
| Summa | 239 997 | 154 318 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga | 0 | 45 624 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 5 503 |
| Dörrar och lås/porttele | 1 902 | 0 |
| VVS | 4 750 | 1 075 |
| Ventilation | 5 365 | 0 |
| Elinstallationer | 16 139 | 4 963 |
| Tak | 6 038 | 0 |
| Summa | 34 194 | 57 165 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Ventilation | 0 | 446 644 |
| Elinstallationer | 255 474 | 0 |
| Fönster | 1 808 | 56 250 |
| Summa | 257 282 | 502 894 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 80 721 | 36 076 |
| Uppvärmning | 367 068 | 308 020 |
| Vatten | 104 646 | 115 254 |
| Sophämtning/renhållning | 31 687 | 49 159 |
| Grovsopor | 0 | 4 113 |
| Summa | 584 122 | 512 621 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 25 248 | 22 190 |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 1 781 | 0 |
| Bredband | 6 000 | 6 000 |
| Fastighetsskatt | 50 848 | 48 608 |
| Summa | 83 877 | 76 798 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|----------------|
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 1 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 088 | 13 938 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 836 | 0 |
| Föreningskostnader | 0 | 450 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 49 144 | 47 771 |
| Pantsättningskostnad | 788 | 0 |
| Administration | 19 884 | 18 106 |
| Konsultkostnader | 0 | 23 619 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 170 | 5 170 |
| Summa | 94 909 | 109 055 |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 52 000 | 48 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 2 100 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 615 | 8 295 |
| Summa | 60 615 | 58 395 |

| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 152 350 | 106 281 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 177 |
| Summa | 152 350 | 106 458 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 6 476 348 | 6 476 348 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 6 476 348 | 6 476 348 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 204 344 | -3 037 442 |
| Årets avskrivning | -166 908 | -166 902 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 371 252 | -3 204 344 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 3 105 096 | 3 272 004 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 14 600 000 | 14 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 6 800 000 | 6 800 000 |
| Summa | 21 400 000 | 21 400 000 |

| NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| Pågående om- och tillbyggnad | 654 900 | 0 |
| Summa | 654 900 | 0 |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 139 358 | 139 358 |
| Utgående anskaffningsvärde | 139 358 | 139 358 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -139 358 | -139 358 |
| Utgående avskrivning | -139 358 | -139 358 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

| NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 4 674 | 4 311 |
| Skattefordringar | 10 279 | 12 519 |
| Klientmedel | 0 | 156 902 |
| Transaktionskonto | 126 957 | 0 |
| Borgo räntekonto | 751 040 | 603 884 |
| Summa | 892 950 | 777 617 |

| NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Andra värdepapper | 260 000 | 200 000 |
| Summa | 260 000 | 200 000 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2024-09-30 | 1,51 % | 952 118 | 957 394 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 1,51 % | 950 000 | 955 000 |
| Handelsbanken | 2026-04-30 | 4,61 % | 440 000 | 445 000 |
| Handelsbanken | 2026-09-30 | 1,51 % | 2 163 060 | 2 168 550 |
| Handelsbanken | 2024-01-30 | 1,73 % | 41 175 | 68 625 |
| Stadshypotek AB | 2025-12-01 | 4,83 % | 901 941 | 1001 000 |
| Handelsbanken | 2025-06-30 | 5,05 % | 985 000 | |
| Summa | | | 6 433 294 | 5 595 569 |
| Varav kortfristig del | | | 1 181 705 | 563 412 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 779 559 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el | 17 195 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 42 551 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 12 878 | 6 490 |
| Uppl kostn vatten | 10 457 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 2 814 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 122 666 | 116 391 |
| Summa | 208 561 | 122 881 |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 545 118 | 5 898 118 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften för lägenheter med 6% per 2024-01-01.

Underskrifter

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

Strängnäs

Ann-Catrin Schröder
Ordförande

Kerstin Alneberg
Styrelseledamot

Simon Larsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 19:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:
Hynl520MC

ENVELOPE ID:
SytlqhufA-Hynl520MC

DOCUMENT NAME:
Brf Grindfinninge, 719500-0158 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Kerstin Annette Alneberg kerstin.alneberg@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2024 13:35 08.05.2024 13:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/10/17) IP: 95.196.175.123 |
| 2. Ann-Catrin Schröder ac.schroder@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2024 20:37 08.05.2024 20:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/03/20) IP: 94.191.137.96 |
| 3. SIMON LARSSON simlars@hotmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2024 13:40 09.05.2024 13:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1995/04/09) IP: 176.10.147.162 |
| 4. Sandra Paulina Palmblad Sandra.Palmblad@se.ey.com | Signed Authenticated | 09.05.2024 19:36 09.05.2024 19:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/04/04) IP: 185.113.96.155 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grindfinninge, org.nr 719500-0158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindfinninge för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman **fastställer** resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Västerås den dagen den elektroniska signaturen anger.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 19:38


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:
Hycx92OfC

ENVELOPE ID:
SkgFlqnOGA-Hycx92OfC

DOCUMENT NAME:
23 Revisionsberättelse Grindfinninge.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Sandra Paulina Palmblad Sandra.Palmblad@se.ey.com |  Signed Authenticated | 09.05.2024 19:38 09.05.2024 19:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/04/04) IP: 185.113.96.155 |

* 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