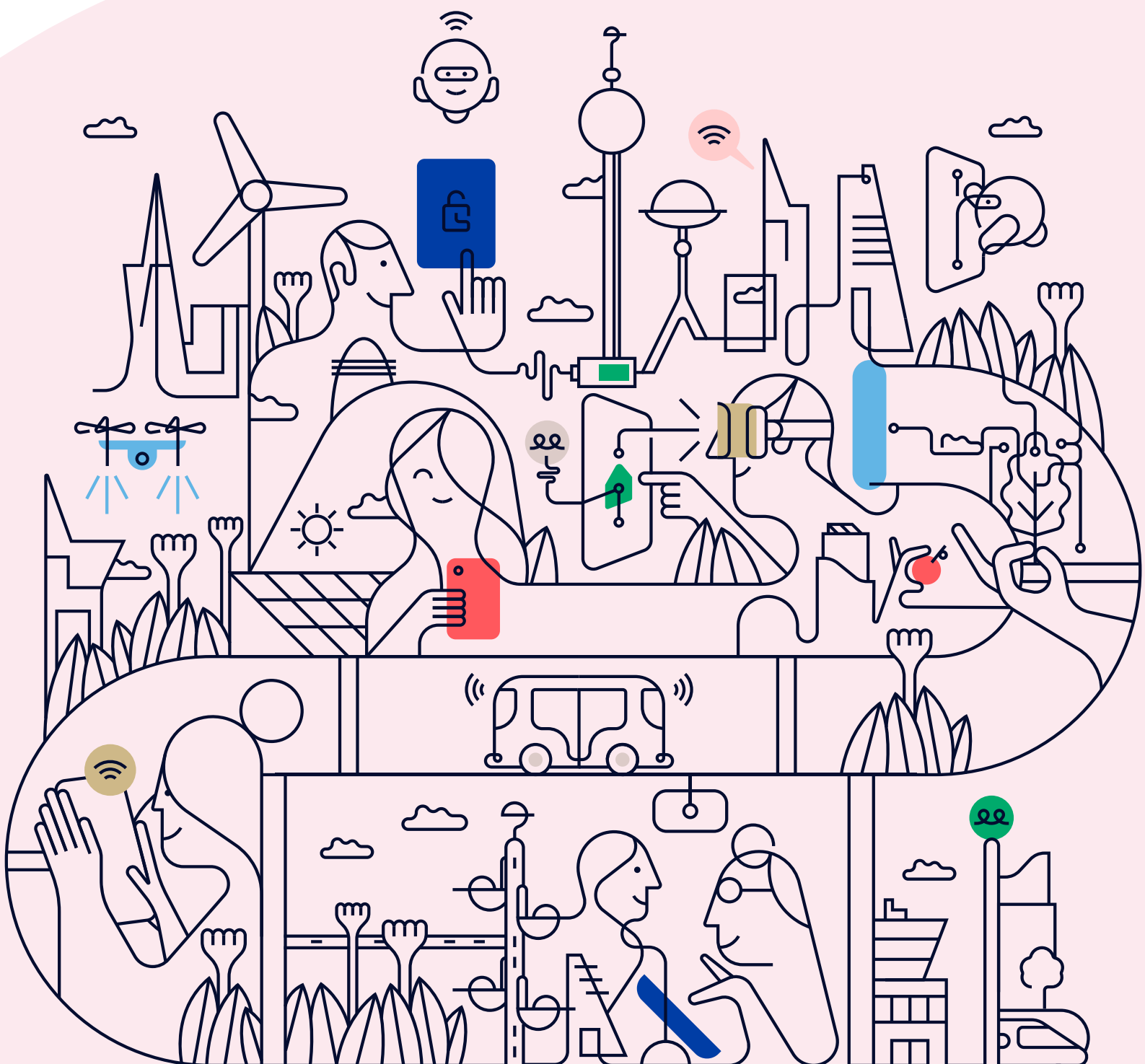




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rikken Gröndal

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barlasten 5	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg o Partners (Borätterna).

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 653 kvm. Byggnadernas totalyta är 3278 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sune Mattisson	Ordförande
Jörgen Strandljung	Styrelseledamot, vice ordförande
Ulla Monica Näslund	Styrelseledamot, sekreterare
Douglas Alexandersson	Styrelseledamot
Stefan Lindskog	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

David Oskar Petter Walman	Revisor
Demet K Assali	Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Hiss service	Trygga Hiss
Lokalvård	Sthlm Allstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Pga starkt ökande inflation under slutet av 2022 och med det ökande kostnader togs beslutet att ta bort den avgiftsfria månaden som normalt faller ut i januari. Senare under våren 2023 tog även räntorna fart vilket gjorde att vi höjde avgifterna med 10% från augusti. Dessa två initiativ motsvarar en avgiftshöjning på 20%.

Vi har under året även drabbats hårt av vattenskadorna i sammantaget 9 lägenheter, vilket inneburit stora kostnader för reparationer och återställning. För att säkerställa vår likviditet beslutades därför att uppta ett lån på 1,5 Mkr, vilket gjordes i september 2023.

Under året satte vi om alla våra lån och har numer bundit alla lån på 2 respektive 3 år. Snitträntan för våra lån gick under 2023 från under 1% till över 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med -1%, 2023-04-01 med 10% och 2023-08-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Stor återhållsamhet med investeringar och hård prioritering av utgifter har präglat 2023. Vi har dock försökt upprätthålla vissa saker som ex.vis julgranen på innergården och lättare mingel på terrassen. Vi har även ökat självförvaltningen i syfte att spara pengar.

En ytterligare aktivitet som startat under året är att vi följer vårt kassaflöde på veckobasis för att ha kontroll på kassan samt bättre förstå hur utgifter och intäkter skiftar på månad och kvartalsbasis.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 160 240	1 867 226	1 974 279	1 734 741
Resultat efter fin. poster	-1 962 750	-1 338 315	-984 694	-1 143 150
Soliditet (%)	76	77	78	78
Yttre fond	705 609	372 660	120 000	120 000
Taxeringsvärde	135 932 000	135 932 000	63 641 000	63 641 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 447	10 456	10 487	10 517
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 883	10 456	10 487	10 517
Sparande per kvm totalyta, kr	-236	-83	74	22
Elkostnad per kvm totalyta, kr	114	157	102	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	54	69	70
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	244	202	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,71	-	-	-

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 el (totalt 123 073 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -760 916 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

En stor anledning till förlusten är stark ökande räntekostnader samt de omfattande vattenskadorna för föreningens fastighet drabbats av under 2023. Orsakerna till dessa skador antar vi kommer från de sprängningar som SVoA utfört under våren och sommaren. Dessa har nu upphört och alla skador är reparerade. Räntorna är efter villkorsändringar nu låsta till 2025 och 2026.

Föreningen kommer att med start tidigt 2024 debitera medlemmarna för faktisk varmvatten förbrukning (IMD Vv) och ism med det projektet har det upptäckts att vi betalt SVoA alltför hög kostnad för vatten - det är nu justerat och våra vattenkostnader kommer radikalt att minska under det kommande året samt att vi förväntar oss en relativt hög kompensation för den historiska förbrukningen. Eftersom IMD Vv läggs på utan förändring av avgiften är denna kostnad att betrakta som en avgiftsökning.

Under slutet av 2023 började ett projekt med att installera LED lampor i alla gemensamma utrymmen (trapphus, garage, miljö rum o cykelrum) - genom det kommer vår elförbrukning att reduceras med 60-80% i dessa utrymmen. Under våren 2024 kommer vi även att installera inomhus sensorer för att styra vår värmen i huset, detta ger inte bara en jämnare värme utan även en stor besparing i vår fjärrvärme kostnad.

Styrelsen följer kassaflödet på månadsbasis och har tät kontakt med Finopti som är vår partner vid villkorsändringar och besitter bra information om ränteutvecklingen. En långsiktig räntestrategi kommer att utarbetas under 2024.

Sammantaget är vår bedömning i nuläget att inga fler avgiftshöjningar kommer att behövas utan att åtgärderna ovan bör bidra till en bättre och stabilare ekonomisk situation 2024 jmf med 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	126 100 000	-	-	126 100 000
Fond, yttre underhåll	372 660	-39 711	372 660	705 609
Balanserat resultat	-6 858 143	-1 297 681	-372 660	-8 528 484
Årets resultat	-1 337 392	1 337 392	-1 962 750	-1 962 750
Eget kapital	118 277 125	0	-1 962 750	116 314 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 155 824
Årets resultat	-1 962 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 660
Totalt	-10 491 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	150 091
Balanseras i ny räkning	-10 341 143

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	2 160 240	1 867 226
Övriga rörelseintäkter	3	129 013	1
Summa rörelseintäkter		2 289 253	1 867 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 665 676	-1 578 639
Övriga externa kostnader	9	-331 355	-191 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 037 743	-1 026 942
Summa rörelsekostnader		-3 034 774	-2 797 151
RÖRELSERESULTAT		-745 522	-929 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 067	3 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 227 295	-411 762
Summa finansiella poster		-1 217 228	-408 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 962 750	-1 338 315
ÅRETS RESULTAT		-1 962 750	-1 338 315

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	150 778 462	151 809 730
Maskiner och inventarier	12	49 025	0
Pågående projekt		0	55 500
Summa materiella anläggningstillgångar		150 827 487	151 865 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 827 487	151 865 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 636	65 300
Övriga fordringar	13	1 931 133	824 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 377	0
Summa kortfristiga fordringar		1 956 146	890 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 956 146	890 159
SUMMA TILLGÅNGAR		152 783 632	152 755 389

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 100 000	126 100 000
Fond för yttre underhåll		705 609	372 660
Summa bundet eget kapital		126 805 609	126 472 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 528 484	-6 858 143
Årets resultat		-1 962 750	-1 337 392
Summa fritt eget kapital		-10 491 234	-8 195 535
SUMMA EGET KAPITAL		116 314 375	118 277 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 575 000	0
Summa långfristiga skulder		35 575 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	100 000	34 275 000
Leverantörsskulder		261 344	115 311
Skatteskulder		58 640	55 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	474 273	32 223
Summa kortfristiga skulder		894 257	34 478 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 783 632	152 755 389

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-745 522	-929 924
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 037 743	1 026 942
Omklassificering	0	66 630
	292 221	163 648
Erhållen ränta	10 067	3 370
Erlagd ränta	-1 004 104	-405 217
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-701 816	-238 198
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	151 288	-181 707
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	367 802	3 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-182 726	-416 212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-290 251
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	302 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	12 347
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 400 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 217 274	-503 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	679 050	1 182 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 896 324	679 050

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rikken Gröndal 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 el, kabel-tv, 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	0,84 - 10 %
Installationer	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 686 970	1 438 484
Hysesintäkter garage	292 500	278 000
Hysesintäkter p-plats	300	0
El, moms	139 030	116 758
Elintäkter laddstolpe	24 900	21 900
Pantsättningsavgift	9 975	12 075
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	-0	9
Summa	2 160 240	1 867 226

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	98 338	0
Övriga intäkter	0	1
Försäkringsersättning	30 675	0
Summa	129 013	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	49 082	45 164
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 046	10 716
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	32 700
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 750	8 400
Städning enligt avtal	59 760	57 600
Besiktningar	6 264	0
Hissbesiktning	6 710	4 828
Brandskydd	0	32 523
Gårdkostnader	12 382	23 922
Gemensamma utrymmen	11 487	21 870
Sophantering	0	3 369
Serviceavtal	50 855	47 143
Mattvätt/Hyrmattor	3 043	4 275
Förbrukningsmaterial	5 394	8 168
Summa	233 772	300 678

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	22 612	0
Bostadsrättslägenheter	17 214	50 000
Dörrar och lås/porttele	1 860	1 488
VVS	37 276	27 254
Värmeanläggning/undercentral	15 898	0
Elinstallationer	38 645	52 434
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 599
Hissar	11 375	19 432
Fönster	0	13 932
Mark/gård/utemiljö	6 736	3 992
Garage/parkering	2 639	2 374
Vattenskada	171 103	16 141
Skador/klotter/skadegörelse	22 634	0
Summa	347 992	189 646

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	-26 632
Elinstallationer	150 091	0
Hiss	0	68 750
Garage/parkering	0	-2 347
Summa	150 091	39 771

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	372 605	514 450
Uppvärmning	191 562	177 532
Vatten	134 559	107 638
Sophämtning/renhållning	84 171	77 290
Grovsopor	11 094	10 600
Summa	793 991	887 510

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 797	34 606
Kabel-TV	70 714	85 322
Bredband	0	11 786
Fastighetsskatt	29 320	29 320
Summa	139 831	161 034

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	13 803	0
Inkassokostnader	0	555
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60 277	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 000	12 363
Styrelseomkostnader	0	12 593
Fritids och trivselkostnader	5 045	17 765
Föreningskostnader	11 570	10 160
Förvaltningsarvode enl avtal	88 312	85 821
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	11 820	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 000
Korttidsinventarier	0	1 316
Administration	26 078	21 576
Konsultkostnader	87 388	22 711
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
Summa	331 355	191 570

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 227 295	411 762
Summa	1 227 295	411 762

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 094 214	159 206 813
Årets inköp	0	-112 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 094 214	159 094 214
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 284 484	-6 291 164
Årets avskrivning	-1 031 268	-993 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 315 752	-7 284 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	150 778 462	151 809 730
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 528 070</i>	<i>39 528 070</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 792 000	82 792 000
Taxeringsvärde mark	53 140 000	53 140 000
Summa	135 932 000	135 932 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	55 500	0
Utgående anskaffningsvärde	55 500	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-6 475	0
Utgående avskrivning	-6 475	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 025	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 069	26 692
Momsavräkning	3 739	119 117
Klientmedel	0	505 477
Transaktionskonto	837 724	0
Borgo räntekonto	1 058 600	173 574
Summa	1 931 133	824 859

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	420	0
Upplupna intäkter	15 957	0
Summa	16 377	0

NOT 15, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	-	-	0	4 375 000
Nordea	-	-	0	4 375 000
Nordea	-	-	0	8 750 000
Swedbank	2026-09-25	4,25 %	7 925 000	8 025 000
Nordea	2025-03-19	4,33 %	8 750 000	8 750 000
Swedbank	2026-09-25	4,23 %	10 250 000	0
Swedbank	2025-09-25	4,46 %	4 375 000	0
Swedbank	2025-09-25	4,45 %	4 375 000	0
Summa			35 675 000	34 275 000
Varav kortfristig del			100 000	34 275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 175 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	39 848	0
Uppl kostn räntor	231 814	8 623
Förutbet hyror/avgifter	188 611	23 600
Summa	460 273	32 223

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 725 000	35 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sammanfattningsvis kan man betrakta 2023 som ett "Annus Horribilis" med skenande kostnader och räntor och 9 vattenskadade lägenheter som tårt hårt på både styrelsens energi samt vår kassa och till det en stor osäkerhet om framtiden - kommer det mer vattenskadade? Kommer räntorna och andra kostnader att höjas än mer? I slutet på året förefaller dock läget att stabiliseras något, varför vi går in i 2024 med viss tillförsikt.

Underskrifter

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

Stockholm

Douglas Alexandersson
Styrelseledamot

Jörgen Strandljung
Styrelseledamot, vice ordförande

Stefan Lindskog
Styrelseledamot

Sune Mattisson
Ordförande

Ulla Monica Näslund
Styrelseledamot, sekreterare

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

David Oskar Petter Walman
Revisor

Demet K Assali
Intern revisor

2024-05-29

Revisionsberättelse Brf Riggen Gröndal, 2023

Som internrevisor har jag haft möjlighet att gå igenom väsentliga delar av bokslutet och tillhörande information. Jag har dessutom under revisionsprocessen haft möjlighet att klarlägga ett par frågor med styrelsen.

Jag tillstyrker därför att bokslutet för 2023 godkänns samt att styrelsen får ansvarsfrihet, Demet Assali.

2024-05-29

Demet Assali

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal
769625-5301**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor