



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grimman

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-03 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>
Ryttaren 18	1997	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus och 23 småhus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Mauritz Gripenbrand	Ordförande
Joacim Andersson	Styrelseledamot
C Nathalie A H Salminen Frisendahl	Styrelseledamot
Firat Tümer	Styrelseledamot
Jonas Almlöf	Styrelseledamot
Lisa Vilhelmina Backman	Suppleant
Munir Mohammed Seid	Suppleant

Valberedning

Artur Buwaj

Joakim Nordblad

Firmateckning

Föreningens tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2037.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Påbörjat arbete med utbyte av tak radhusen
- 2022** ● Nya brevlådor till radhusen - Har satt upp nya brevlådor pga krav från Posten
- 2021-2022** ● Påbörjat utbyte av samtliga staket - Under 2021 påbörjades montage av nytt staket
- 2021** ● Måla P-rutor - Måla om P-rutorna (Klart)
- 2020-2021** ● Påbörjat målning av radhusen (fortsätter enligt plan 2021) - Under 2020 påbörjades målning av radhusen
- 2020** ● Montage av nya lekgrupper till lekplatsen - Montage av nya lekgrupper
Ny tvättmaskin till tvättstugan - Bytte ut en av maskinerna till en ny i tvättstugan
- 2019-2020** ● Målat gavlarna inklusive fönster på radhusen - Under 2019 påbörjades målning av radhusen (gavlar)
- 2019** ● Fågelnet på radhus - Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Kodlås till sophuset - Under 2020 installerades kodlås
Byte av dörrar till cykelförråden - Dörrarna till cykelförråden byttes ut
Översyn av träd och buskar - Kommer genomför årlig översyn av buskar och träd inom området
- 2018** ● Kodlås till punkthusen - Vi byter till kodlås i punkthusen
- 2017-2018** ● Uppfräschning av punkthusen - En översyn har gjorts och arbeten har påbörjats. Målning av väggar och ytterdörr, byte av innertak, slipning och lagning av trappor
- 2016-2017** ● Översyn av ventilationssystemet - En översyn inklusive OVK har gjorts
- 2016** ● Uppfräschning av lekplats - Under 2016 gjordes en renovering (uppfräschning) av lekplatsen
Fågelnet på radhus - Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
- 2015-2016** ● Injustering av undercentral - Genomgång och injustering av tidigare insatser gjorda i undercentralen inklusive VVS-system hos boende

- 2014-2017** ● Undercentral - Diverse åtgärder såsom byte av VVC-pump, spolning av golvvärme systemet m.m.
- 2014** ● Golvvärmesystemet - Spolning av golvvärmesystem
Handdukstorkare - Byte av befintlig handrattsventil
Element - Byte av termostater samt kontroll av radiatorventil
Målning av tvättstuga - Under året målades tvättstugan om
Undercentral - Byte av VVC-pump, TA-matic samt diverse rördragning
- 2013-2020** ● Justering/utbyte av dörrar - Justering samt eventuellt utbyte av dörrar till punkthusen (vid behov)
- 2013-2016** ● Undercentral - Under året har en översyn av undercentralen gjord som har lett till ett antal punkter som skall åtgärdas under 2014-2016
- 2013-2015** ● Motorvärmare - Under de kommande åren skall trasiga motorvärmare uttag bytas ut
- 2013** ● Byte av ventilationsfilter - Under året så byttes samtliga filter ut i lägenheter och radhus
- 2010-2012** ● Målning av staket
- 2010** ● Trädfällning, föryngringsbeskrning
Utfört besiktning av punkthusens lägenhetsdörrar
Stampolning av lägenheternas avlopp
Byte av tätning i fönster och dörrar
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
- 2009-2010** ● Kontroll av fönster, dörrar och balkongdörrar
- 2009** ● Filterbyte
Kanalrensning
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2008-2009** ● Energideklaration
- 2008** ● Förbättringar av golvvärmelningor
- 2006-2007** ● Ommålning av fasad

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av tak på radhusen

Avtal med leverantörer

Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Internetleverantör	Tele2
Värme	AB Södertörns Fjärrvärme AB
Elnät	Vattenfall AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Sophämtning	SRV

Snöröjning	Svensk Utemiljö
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Fuktmätning (vattenskada)	Humidus
Byggtjänster	Relema AB
Konsult (vattenskadan)	Projektledarna AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Konsult (tak)	Roslagens Plåtkonsult AB
Fuktmätning (vattenskada)	Ocab
Byggtjänster	Gärdets Bygg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har i föreningen haft en vattenläcka/fuktskada som vi arbetat mycket med och trots mycket arbeten är vi inte klara än, taket är tätat men nu blev det en fråga om fukt/vattenintrång från bottenplatta/golv. Diskussion förs även med vårt försäkringsbolag om ekonomisk ersättning men då läckan startade från taket så avvisade dom vårt krav, fortsättning följer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 765 061	3 762 571	3 760 368	3 763 911
Resultat efter fin. poster	338 045	-242 697	-40 873	-61 462
Soliditet (%)	41	40	41	41
Yttre fond	2 021 496	2 652 199	3 374 355	3 301 913
Taxeringsvärde	90 448 000	90 448 000	82 448 000	84 564 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 157	8 217	8 277	8 341
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 157	8 217	8 277	8 341
Sparande per kvm totalyta, kr	188	199	265	302
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	32	23	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	156	155	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	36	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	228	214	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,08	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	20 953 000	-	-	20 953 000
Fond, yttre underhåll	2 652 199	-902 047	271 344	2 021 496
Balanserat resultat	1 894 072	659 350	-271 344	2 282 078
Årets resultat	-242 697	242 697	338 045	338 045
Eget kapital	25 256 574	0	338 045	25 594 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 553 422
Årets resultat	338 045
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 344
Totalt	2 620 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	2 620 123

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	3 765 061	3 762 593
Övriga rörelseintäkter	3	0	25 485
Summa rörelseintäkter		3 765 061	3 788 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 506 869	-3 092 176
Övriga externa kostnader	9	-233 356	-222 200
Personalkostnader	10	-67 017	-76 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 736	-222 308
Summa rörelsekostnader		-3 028 978	-3 613 304
RÖRELSERESULTAT		736 083	174 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 461	9 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440 499	-427 328
Summa finansiella poster		-398 038	-417 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		338 045	-242 697
ÅRETS RESULTAT		338 045	-242 697

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	58 544 993	58 766 729
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 544 993	58 766 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 548 493	58 770 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 396	41 630
Övriga fordringar	15	2 628 689	2 682 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 473	0
Summa kortfristiga fordringar		2 670 558	2 723 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 243 645	1 223 681
Summa kassa och bank		1 243 645	1 223 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 914 203	3 947 341
SUMMA TILLGÅNGAR		62 462 696	62 717 570

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 000	20 953 000
Fond för yttre underhåll		2 021 496	2 652 199
Summa bundet eget kapital		22 974 496	23 605 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 282 078	1 894 072
Årets resultat		338 045	-242 697
Summa fritt eget kapital		2 620 123	1 651 375
SUMMA EGET KAPITAL		25 594 619	25 256 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 956 551	36 219 288
Summa långfristiga skulder		29 956 551	36 219 288
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 260 635	264 948
Leverantörsskulder		161 305	99 229
Skatteskulder		33 072	23 301
Övriga kortfristiga skulder		71 578	35 784
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	384 937	818 446
Summa kortfristiga skulder		6 911 527	1 241 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 462 696	62 717 570

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	736 083	174 774
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	221 736	222 308
Erhållen ränta	39 382	9 857
Erlagd ränta	-440 642	-427 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	556 559	-20 426
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 203	-74 216
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-325 725	427 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 630	333 140
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-267 050	-263 770
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-267 050	-263 770
ÅRETS KASSAFLÖDE	-73 420	69 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 855 495	3 786 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 782 075	3 855 495

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grimman 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 periodisering 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 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	0,38 - 3,33 %
---------	---------------

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 årsboksutet. 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.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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	3 593 892	3 593 871
Hysesintäkter garage	109 445	109 740
Hysesintäkter p-plats	54 372	54 372
Pantsättningsavgift	2 100	4 589
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	0	22
Summa	3 765 061	3 762 593

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	25 485
Summa	0	25 485

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	44 643	43 016
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 750	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	34 000	0
Städning enligt avtal	66 965	64 531
Besiktningar	4 369	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 375	0
Brandskydd	32 844	2 413
Myndighetstillsyn	8 330	0
Gårdkostnader	24 298	23 891
Gemensamma utrymmen	2 308	40 277
Snöröjning/sandning	64 905	16 053
Serviceavtal	94 298	86 812
Förbrukningsmaterial	2 580	10 798
Summa	437 665	287 791

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 843	5 688
Dörrar och lås/porttele	1 108	0
VVS	8 370	38 836
Elinstallationer	16 255	4 302
Tak	44 134	0
Mark/gård/utemiljö	5 000	161 941
Garage/parkering	2 250	0
Vattenskada	274 255	103 267
Summa	355 214	314 034

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	0	427 047
Mark/gård/utemiljö	0	475 000
Summa	0	902 047

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	107 674	142 955
Uppvärmning	771 205	694 579
Vatten	213 914	173 897
Sophämtning/renhållning	96 901	66 524
Summa	1 189 694	1 077 955

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	132 576	145 420
Skadedjursförsäkring	22 132	0
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	111 495	103 909
Fastighetsskatt	258 093	246 634
Korr. fastighetsskatt	0	-614
Summa	524 296	510 349

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 317	0
Tele- och datakommunikation	0	1 546
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 905	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	17 500
Styrelseomkostnader	0	8 536
Fritids och trivselkostnader	7 407	3 770
Föreningskostnader	6 957	450
Förvaltningsarvode enl avtal	134 920	131 153
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	10 334	26 062
Konsultkostnader	30 726	27 183
Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
Summa	233 356	222 200

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	51 000	51 000
Övriga arvoden	0	7 284
Arbetsgivaravgifter	16 017	18 336
Summa	67 017	76 620

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	440 437	426 815
Övriga räntekostnader	62	513
Summa	440 499	427 328

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 525 549	65 525 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 525 549	65 525 549
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 758 820	-6 536 513
Årets avskrivning	-221 736	-222 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 980 556	-6 758 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 544 993	58 766 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 650 000</i>	<i>7 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 498 000	58 498 000
Taxeringsvärde mark	31 950 000	31 950 000
Summa	90 448 000	90 448 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 196	21 196
Utgående anskaffningsvärde	21 196	21 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 196	-21 196
Utgående avskrivning	-21 196	-21 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 259	50 216
Klientmedel	0	1 577 086
Transaktionskonto	1 470 256	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 628 689	2 682 030

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	394	0
Upplupna ränteintäkter	3 079	0
Summa	3 473	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	1,17 %	7 310 386	7 347 402
SBAB	2025-02-14	1,01 %	7 553 184	7 553 184
SBAB	2029-02-12	2,15 %	7 916 609	7 959 575
SBAB	2024-08-09	0,80 %	6 143 585	6 293 585
Handelsbanken	2028-09-30	0,79 %	7 293 422	7 330 490
Summa			36 217 186	36 484 236
Varav kortfristig del			6 260 635	264 948

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 881 936 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	427 047
Uppl kostn räntor	7 021	7 164
Uppl kostn vatten	35 748	32 282
Uppl kostnad arvoden	22 217	29 513
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 981	9 273
Förutbet hyror/avgifter	312 970	313 167
Summa	384 937	818 446

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 817 000	42 817 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har påbörjat att ta fram underlag för en upphandling för byte av våra tak för radhusen. Vi hoppas kunna påbörja arbete under 2024.

Underskrifter

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

Huddinge

C Nathalie A H Salminen Frisendahl
Styrelseledamot

Firat Tümer
Styrelseledamot

Hans Mauritz Gripenbrand
Ordförande

Joacim Andersson
Styrelseledamot

Jonas Almlöf
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 11:14

DOCUMENT ID:

Sy-Dc9C6QA

ENVELOPE ID:

rygDc50T7C-Sy-Dc9C6QA

DOCUMENT NAME:

Brf Grimman, 769601-1563 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. C Nathalie A H Salminen Frisendahl nathalie.frisendahl@ki.se	Signed Authenticated	24.05.2024 11:20 24.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/09) IP: 77.218.229.73
2. HANS MAURITZ GRIPENBRAND hgripenbrand@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:24 24.05.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/02) IP: 217.213.86.193
3. JONAS ALMLÖF jonas.almloef@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:52 24.05.2024 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/03) IP: 83.191.123.168
4. JOACIM ANDERSSON joacim@tryggab.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:12 24.05.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/17) IP: 217.21.230.169
5. Firat Tümer firat_tumer@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 14:15 24.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/24) IP: 83.250.47.52
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:21 24.05.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64

* 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
Grimman, org.nr 769601-1563.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Grimman för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Grimman för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 11:14

DOCUMENT ID:

SkW_q9ATQC

ENVELOPE ID:

rJ09cR67C-SkW_q9ATQC

DOCUMENT NAME:

RB BRF Grimman 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:22 24.05.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64

* 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