



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gräsö i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gräsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarpö 2	1983-01-01	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 520
42	p-platser	0
Totalt 89 objekt		3 520

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 9 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Landström	Ordförande	2012-05-07	
Lasse Lööv	Ledamot	2012-05-07	2023-06-26
Dilip Mukherjee	Ledamot	2017-06-07	
Hans Tjäderqvist	Ledamot	2002-04-25	
Herman Katea	Ledamot	2018-06-01	
Isabelle Henryson	Ledamot	2023-03-13	
Sandra Ivarsson	Ledamot	2022-12-28	2023-04-24
Cecilia Charlot Frostenson Lööv	Ledamot	2023-06-26	
Björn Olan	Suppleant	2017-06-07	
Lasse Lööv	Suppleant	2023-06-26	
Gullvi Söderbaum	Suppleant	2011-05-10	
Cecilia Charlot Frostenson Lööv	Suppleant	2023-03-13	2023-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Monica Landström, Herman Katea, Björn Olan, Gullvi Söderbaum och Lasse Lööv.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Hass med Hilma Trollmo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Leif Brinkholm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-04.

Föreningen är ansluten till HSB Stockholm för teknisk och administrativ förvaltning. Under året har vi fått en ny förvaltare och en ny ekonom. Föreningens ombud i HSB-distriktet Farsta-Skarpnäck har varit Gullvi Söderbaum.

Information till medlemmarna sker via meddelandebladet "Vi i 81:an", och har under året utkommit fem gånger.

Under 2023 har en anslagstavla för information satts upp i foajén på nedre plan. Information om specifika händelser i huset annonseras där, i hissen, samt på föreningens webbsida. Föreningens ordförande är ansvarig för informationen och Herman

Katea är webb-redaktör.

BRF Gräsös Trädgårdsgrupp ombesörjer planteringar och trivsel kring huset. Under våren och sommaren installerades en utomhusgrill samt en trädgårdsbänk. Trädgårdsgruppen organiserar våra gemensamma städdagar. Under året har både vårstädning och höststädning genomförts med god uppslutning av de boende, som tillsammans avslutat arbetspasset med gemensam grillning och fika.

Lagom till vårstädningen blev en informationsbroschyr färdig till alla boende, om det mesta man behöver veta för att bo i huset. Den finns även att tillgå på föreningens hemsida.

I samband med planerna på nybyggnation i anslutning till Farstarondellen lämnade styrelsen för BRF Gräsö ett väl genomarbetat remissvar med argument kring boende- och trafikmiljö samt ekologi.

Gräsö bibliotek fortsätter att växa i takt med att gåvor från oss boende strömmar till. Du hittar böckerna innanför den yttre dörren till tvättstugan samt i matpiskrummet på 10 tr.

Flera medlemmar i Brf Gräsö har gjort ett eller flera handtag under året med plantering av blommor i vår stora blomlåda vid entrén. Därutöver har flera aktiva medlemmar bidragit med egna arbetsinsatser bl.a. mindre reparationsarbeten, byte av lampor och säkringar, rensning av ogräs runt parkeringsplatserna samt tillsyn av våra soprum. Ett stort tack till alla som på olika sätt har bidragit med stort och smått under året

Genomfört fastighetsunderhåll under året:

- Porten - under våren 2023 installerades en ny yttre portdörr och o samband med detta även en dörrknapp för portens upplåsning inifrån.
- Fasaden - under den kalla årstiden har det från och till under de senaste åren fallit ner bitar av vår tegelfasad. Under våren genomfördes en besiktning som följdes upp av reparationer under hösten.
- Balkonger - i mars 2023 utfördes besiktning av ett antal balkonger i vår fastighet. Protokollet visar att inga större reparationer behöver genomföras, men ett antal åtgärder är planerade för våren 2024.
- Smarta lås - i enlighet med Stockholms stads beslut om att samtliga fastigheter med boenden som har hemtjänst/trygghetslarm ska förses med en form av elektroniskt lås i fastighetens entrédörrar samt i berörda lägenhetsdörrar, har sådana lås monterats på vår entrédörr samt på ett antal lägenhetsdörrar.
- Undercentralen - under våren 2023 uppdaterades undercentralen med modern utrustning som bättre ska hålla koll på värmen i fastigheten.
- Besiktning av brandskydd genomfördes under september månad
- Rökning buskar och torra grenar vid p-platserna genomfördes under oktober månad
- Besiktning av lekplatsen genomfördes under november månad
- Laddstolpar - flera boende har uttryckt önskemål om installation av laddstolpar för elbilar. Styrelsen har under året tagit in ett antal offerter samt genomfört en enkät för att se över intresset hos lägenhetsinnehavarna. Frågan är komplicerad, inte minst ur ekonomisk synpunkt, och arbetet med ev. installation fortsätter i styrelsen under 2024

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 - OVK, samtliga lägenheter
2021/2022 - besiktning av fasad
2020 - Hissrenovering
2020 - Utbyte av tätskikt, tak
2020 - Stamspolning

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

Målning entréplan, källare och trapphus
Kontroll och ev. åtgärder gällande fönster
Upprustning lekplats
Laddstolpar, fortsatt utredning och ev. åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	127	224	243	267	286
Skuldsättning, kr/kvm	2 395	2 915	3 008	3 102	3 196
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 395	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	203	191	167	140	146
Årsavgifter, kr/kvm	709	709	709	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	735	735	775	733
Nettoomsättning, tkr	2 578	2 578	2 580	2 579	2 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	467	432	-667	653
Soliditet, %	49	45	43	40	42

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

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

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

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

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

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 127 kr/m².

Föreningen har amorterat ett högre belopp på sina lån under 2023 för att på så sätt minska de framtida räntekostnaderna.

Föreningen höjer även avgiften med 5% från och med 2024-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 785 800	0	0	1 785 800
Underhållsfond, kr	2 998 675	0	179 101	3 177 776
S:a bundet eget kapital, kr	4 784 475	0	179 101	4 963 576
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 551 995	467 116	-179 101	3 840 010
Årets resultat, kr	467 116	-467 116	-111 961	-111 961
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 019 111	0	-291 062	3 728 049
S:a eget kapital, kr	8 803 586	0	-111 961	8 691 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 516 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 899 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 019 111
Årets resultat, kr	-111 961
Reservation till underhållsfond, kr	-516 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 899
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 728 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 728 049

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 577 614	2 572 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 583	5 640
Summa Rörelseintäkter		2 612 197	2 577 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 895 464	-1 521 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 330	-66 560
Personalkostnader	Not 6	-139 283	-132 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-222 156	-222 156
Summa Rörelsekostnader		-2 360 233	-1 942 877
Rörelseresultat		251 964	634 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 516	7 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-394 441	-175 597
Summa Finansiella poster		-363 925	-167 825
Resultat efter finansiella poster		-111 961	467 116
Resultat före skatt		-111 961	467 116
Årets resultat		-111 961	467 116

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	14 413 903	14 636 059
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 413 903	14 636 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**14 414 403 14 636 559**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 940 984	3 653 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 137	162 885
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 082 131	3 816 741

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 114 661	1 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 114 661	1 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 044	657
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 044	657

Summa Omsättningstillgångar**3 197 836 4 917 399****Summa Tillgångar****17 612 239 19 553 958**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 785 800	1 785 800
Fond för yttre underhåll	3 177 776	2 998 675
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 963 576	4 784 475
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 840 010	3 551 995
Årets resultat	-111 961	467 116
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 728 049	4 019 111
Summa Eget kapital	8 691 625	8 803 586
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 3 424 472	5 054 472
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	3 424 472	5 054 472
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 5 004 820	5 204 820
Leverantörsskulder	118 220	97 018
Skatteskulder	6 757	7 386
Övriga kortfristiga skulder	19 948	19 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 346 397	366 728
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 496 142	5 695 900
Summa Skulder	8 920 614	10 750 372
Summa Eget kapital och skulder	17 612 239	19 553 958

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 964	634 940
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 156	222 156
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	222 156	222 156
Erhållen ränta	24 415	7 772
Erlagd ränta	-394 918	-171 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 617	693 327
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 274	-7 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	719	-67 761
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	26 993	-75 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 610	618 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 830 000	-330 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 830 000	-330 000
Årets kassaflöde	-1 699 390	288 235
Likvida medel vid årets början	4 728 332	4 440 097
Likvida medel vid årets slut	3 028 942	4 728 332

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning			
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad		2 495 508	2 495 508
Hyror garage och parkeringsplatser		73 920	73 920
Hyror övrigt		0	0
Övriga primära intäkter		13 706	6 469
Summa Bruttoomsättning		2 583 134	2 575 897
Avgiftsbortfall		-5 520	-3 720
Summa		-5 520	-3 720
Summa Nettoomsättning		2 577 614	2 572 177

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

34 583

5 640

*Summa Övriga rörelseintäkter***34 583****5 640**

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-160 440

-149 308

Snö och halk-bekämpning

-32 522

-25 494

Reparationer

-116 041

-61 865

Planerat underhåll

-336 899

-100 565

El

-140 597

-185 610

Uppvärmning

-445 629

-400 893

Vatten

-129 015

-85 704

Sophämtning

-73 880

-66 173

Fastighetsförsäkring

-87 440

-82 974

Kabel-TV och bredband

-96 034

-95 970

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-75 011

-71 393

Förvaltningsavtalskostnader

-201 956

-195 276

*Summa Driftskostnader***-1 895 464****-1 521 225**

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-17 545

-4 605

Administrationskostnader

-23 150

-16 325

Extern revision

-11 375

-10 750

Medlemsavgifter

-20 220

-20 220

Föreningsverksamhet

-11 284

-2 764

Övriga förvaltningskostnader

-19 756

-11 896

*Summa Övriga externa kostnader***-103 330****-66 560**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode

-16 445

-16 172

Arvode styrelse

-106 150

-100 978

Sociala avgifter

-16 688

-15 786

*Summa Personalkostnader***-139 283****-132 936**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 398	1 740
	Ränteintäkter HSB bunden placering	28 641	6 039
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	477	-7
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 516	7 772
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-394 156	-175 156
	Övriga räntekostnader	-285	-441
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-394 441	-175 597
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 152 774	20 152 774
	Ingående anskaffningsvärde mark	990 000	990 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 142 774	21 142 774
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 506 715	-6 284 558
	Årets avskrivningar	-222 156	-222 156
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 728 871	-6 506 715
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 413 903	14 636 059
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 000 000	70 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 415 000	18 415 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	18 415 000	18 415 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 913 237

3 627 674

Övriga fordringar

27 747

26 172

Summa Övriga fordringar

1 940 984

3 653 846

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

6 101

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

135 036

162 885

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

141 137

162 885

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

1 100 000

Placeringar Nordea

1 114 661

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 114 661

1 100 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

1 044

657

Summa Kassa och bank

1 044

657

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,83%	2025-03-28	3 554 472	130 000
Nordea	4,59%	2024-03-25	4 874 820	200 000
			8 429 292	330 000

Långfristig del

3 424 472

Nästa års amortering av långfristig skuld

130 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 874 820

Kortfristig del

5 004 820

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

330 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 320 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,69%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,83%	2025-03-28	3 554 472	130 000
Nordea	4,59%	2024-03-25	4 874 820	200 000
			8 429 292	330 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 130 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 874 820

Kortfristig del 5 004 820

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter 227 298 231 135

Upplupna räntekostnader 5 014 5 491

Övriga upplupna kostnader 114 085 130 102

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **346 397** **366 728**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gräsö, org.nr. 716417-8036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Gräsö för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Gräsö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Hass
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gräsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA LANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:22:09



HANS TJÄDERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:12:42



HERMAN KATEA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:04:07



DILIP MUKHERJEE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:27:27



ISABELLE HENRYSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:12:22



**CECILIA CHARLOT FROSTENSON
LÖÖV**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:57:26



JOHAN HASS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:46:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:10:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gräsö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN HASS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:48:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:11:12



HSB – där möjligheterna bor