



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Grantorp i Huddinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8751 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 8	1987-07-01	1975
Vårdaren 9	1987-07-01	1975

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
323	garageplatser	0
9	lokaler (hyresrätt)	262
496	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 451
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	150
38	förråd	0
Totalt 867 objekt		30 863

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mirsad Hadziabdic	Ordförande	2015-07-02
Selvia Nafa Bekhit	Ledamot	2016-05-31
Linda Lindblad	Ledamot	2015-10-05
Arziana Ismaili	Ledamot	2018-05-25
Umar Al Jabiri	Ledamot	2022-06-07



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirsad Hadziabdic, Selvia Fawzia Nafa Bekhit, Arziana Ismaili.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mirsad Hadziabdic, Selvia Nafa Bekhit, Linda Lindblad och Arziana Ismaili.

Revisorer har varit: Monika Lindgren vald av föreningen, samt utsedd revisor hos KPMG.

Valberedning har varit: Magdy Bekhit som sammankallande, samt Hasan Hozic och Naima Ezzahiri.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 11 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2022-07-22.

- Betongsanering, lagning av betongpelare och konsoler
- Installation av elmätare med LoRa-kommunikation i samtliga lägenheter
- Besiktning av elinstallationer inom elrum
- Åtgärder enligt besiktningsprotokoll av elrum
- Försättning med att förnya maskin park i tvättstugor
- Omförhandling av avtal för leverans av bredband
- Underhåll har utförts i några av våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt visst ytsiktsunderhåll
- Systematiskt brandskyddsarbete

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Byte av avstängningsventiler tappvatten, spillvattenrör källare, stamregleringsventiler, radiatorventiler
2017-18	Fönsterbyte
2020	Hissbyte
2021	Tätskikt ovan garage, rivning o byte - etapp 1 Belysning – konvertering till LED i samtliga trapphus och garage Installation av 9 laddplatser i garage G5 Ventilation - fläktaggregat byte 18 huset
2023	Elmätare byte

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

Årtal	Ändamål
2024	Plåtfasad, tvätt Port renovering/byte/målning Tvättstugor - Ytskikt, väggar, tak, renovering Avloppsledningar, stamspolning Rengöring av ventilationskanaler
2025	Yttertak, takpannor, omläggning
2026	Garage, asfalt, renovering Tätskikt ovan garage, rivning o byte
2027	Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan > 15m ²
2028	Rensning, injustering FT/FTX-system Avlopps & vattenledningar, utredning

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projekt 2026 i samband med tätskikt ovan garage kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgiften har under året har höjts 1%. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i årsavgifterna bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Det beslutades att amortera bort föreningens lån hos Stadshypotek på 7 000 000 kr. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Sett ur ett allmänt perspektiv har det låga ränteläget under verksamhetsåret bidragit till lägre ränteutgifter för föreningen. Däremot står vi inför väsentligt förändrade ränteutveckling för befintliga lån under kommande år. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningen ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. När räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmeeffektivisering.

Det avslutade fönsterbyte och hissbyte är ett ledd i föreningens miljö – och energitänk som kommer att minska föreningens kostnader för el och fjärrvärme.

Värmesystemet har återigen rekonditionerats för att minska risken för igensättningar, ojämnvärmefördelning med förhöjda drift och energikostnader som följd. Genom att ta hand om värmesystemet minskar våra energier/drift kostnader, får en jämnare värmefördelning med högre komfort, minskar reparationskostnader och ökar livslängden. Tillsammans med injusteringar skulle föreningen spara i snitt mellan 10-15% på driftkostnaderna.

Samtliga föreningens belysning är konverterat till led och detta tillför ytterligare lägre kostnader för drift och reparationer. Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på

hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida som har fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port och hiss för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Andrahandsuthyrningar

Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 14 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 579 och under året har det tillkommit 32 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 586.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	447	678	483	543	451
Skuldsättning, kr/kvm	3 001	3 630	4 180	4 386	4 471
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 026	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	240	227	227	207	216
Årsavgifter, kr/kvm	847	840	839	838	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 036	894	981	983	978
Nettoomsättning, tkr	31 055	30 052	30 282	30 328	30 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 819	14 637	4 862	4 953	5 352
Soliditet, %	51	45	38	35	32

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.

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	15 194 704	0	0	15 194 704
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 582 713	0	0	1 582 713
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	53 491 349	0	-2 252 059	51 239 290
S:a bundet eget kapital, kr	70 268 766	0	-2 252 059	68 016 707
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 544 811	14 636 601	2 252 059	28 433 471
Årets resultat, kr	14 636 601	-14 636 601	5 819 408	5 819 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 181 412	0	8 071 467	34 252 879
S:a eget kapital, kr	96 450 178	0	5 819 408	102 269 586

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 559 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 811 059 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	26 181 412
Årets resultat, kr	5 819 408
Reservation till underhållsfond, kr	-1 559 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 811 059
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 252 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	34 252 879

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	31 055 454	30 040 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	939 781	11 305
Summa Rörelseintäkter		31 995 235	30 052 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 105 699	-15 680 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-631 269	-563 583
Personalkostnader	Not 6	-1 552 383	-1 495 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 164 810	-4 164 810
Summa Rörelsekostnader		-26 454 162	-21 904 706
Rörelseresultat		5 541 073	8 147 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 230 520	7 688 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-952 186	-1 198 980
Summa Finansiella poster		278 334	6 489 033
Resultat efter finansiella poster		5 819 408	14 636 601
Resultat före skatt		5 819 408	14 636 601
Årets resultat		5 819 408	14 636 601

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	169 267 099	173 419 258
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	59 808	72 459
Summa Materiella anläggningstillgångar		169 326 907	173 491 717

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	902 760	902 760
Summa Finansiella anläggningstillgångar		902 760	902 760

Summa Anläggningstillgångar

170 229 667 **174 394 477**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		37 247	16 791
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	21 991 110	38 967 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	532 400	1 033 860
Summa Kortfristiga fordringar		22 560 758	40 017 773

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	5 692 931	641 636
Summa Kassa och bank		5 692 931	641 636

Summa Omsättningstillgångar

31 253 689 **40 659 409**

Summa Tillgångar

201 483 356 **215 053 886**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	16 777 417	16 777 417
Fond för yttre underhåll	51 239 290	53 491 349
Summa Bundet eget kapital	68 016 707	70 268 766

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 433 471	11 544 811
Årets resultat	5 819 408	14 636 601
Summa Fritt eget kapital	34 252 879	26 181 412

Summa Eget kapital**102 269 586****96 450 178****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 383 676	92 610 785
Summa Långfristiga skulder		25 383 676	92 610 785

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 227 109	19 415 127
Leverantörsskulder		1 493 099	1 405 134
Skatteskulder		230 930	228 638
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	985 525	938 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 893 432	4 005 761
Summa Kortfristiga skulder		73 830 094	25 992 923

Summa Skulder**99 213 770****118 603 708****Summa Eget kapital och skulder****201 483 356****215 053 886**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 541 073	8 147 567
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 164 810	4 164 810
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 164 810	4 164 810
Erhållen ränta	57 228	43 013
Erlagd ränta	-975 054	-1 259 211
Försäljning av lägenhet	1 150 000	7 645 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 938 058	18 741 180
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-294 027	107 067
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 057	-435 347
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-245 970	-328 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 692 088	18 412 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-19 415 127	-16 976 101
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 415 127	-16 976 101
Årets kassaflöde	-9 723 039	1 436 799
Likvida medel vid årets början	39 412 352	37 975 553
Likvida medel vid årets slut	29 689 313	39 412 352

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	82 440 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 800 774	25 588 410
	Årsavgifter lokaler	121 200	121 200
	Hyror bostäder	1 007 377	941 793
	Hyror lokaler	148 236	148 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 644 554	1 642 328
	Hyror förbrukningsbaserad	1 763 327	1 138 778
	Hyror informationsöverföring	712 375	709 278
	Hyror övrigt	60 888	62 088
	Övriga primära intäkter	237 395	258 919
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 496 126	30 611 030
	Hysesbortfall	-440 672	-570 061
	<i>Summa</i>	-440 672	-570 061
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 055 454	30 040 969
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	939 781	11 305
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	939 781	11 305
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 500 741	-1 759 130
	Snö och halk-bekämpning	-126 190	-123 727
	Reparationer	-954 624	-580 466
	Planerat underhåll	-3 811 059	-2 114 157
	Försäkringsskador	-152 255	-182 315
	EI	-3 976 698	-2 406 955
	Uppvärmning	-3 712 628	-3 419 174
	Vatten	-1 466 018	-1 190 759
	Sophämtning	-928 106	-734 385
	Fastighetsförsäkring	-573 960	-547 671
	Kabel-TV och bredband	-943 070	-870 049
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-878 214	-843 494
	Förvaltningsavtalskostnader	-790 986	-844 542
	Övriga driftkostnader	-291 150	-64 001
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 105 699	-15 680 826

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 481
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-349 818	-110 516
	Administrationskostnader	-208 281	-239 581
	Extern revision	-35 000	-18 950
	Konsultkostnader	0	-17 875
	Medlemsavgifter	-11 895	-11 159
	Föreningsverksamhet	-22 271	-154 543
	Övriga förvaltningskostnader	-4 004	-8 478
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-631 269	-563 583
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-566 561	-544 577
	Övriga arvoden	-64 229	-58 372
	Löner och övriga ersättningar	-418 195	-405 480
	Sociala avgifter	-348 168	-340 708
	Uttagsbeskattning	-155 230	-146 350
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 552 383	-1 495 487
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 152 334	-4 152 159
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 476	-12 651
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 164 810	-4 164 810
Not 8	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	45 934	42 804
	Ränteintäkter HSB bunden placering	23 292	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 161 294	7 645 209
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 230 520	7 688 013

Not 9	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	-951 325	-1 198 217
	Övriga räntekostnader	-861	-763
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-952 186	-1 198 980
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 549 889	239 549 889
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	43 980	43 980
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	251 041 582	251 041 582
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 622 324	-73 470 164
	Årets avskrivningar	-4 152 159	-4 152 159
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-81 774 483	-77 622 324
	<i>Utgående redovisat värde</i>	169 267 099	173 419 258
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	292 000 000	292 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 384 000	8 384 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	623 000	623 000
	<i>Summa</i>	406 007 000	406 007 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 326 200	44 326 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	44 326 200	44 326 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	965 156	965 156
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	965 156	965 156
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-892 697	-880 046
	Årets avskrivningar	-12 476	-12 651
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-905 348	-892 697
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 808	72 459

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Egna lägenheter	902 760	902 760		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	902 760	902 760		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	20 996 382	38 770 716		
	Övriga fordringar	994 728	196 406		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	21 991 110	38 967 122		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	23 292	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	509 108	1 033 860		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	532 400	1 033 860		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken - Checkkonto	692 931	641 636		
	Handelsbanken - Placerings konto	5 000 000	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 692 931	641 636		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	63 700 967	414 598
	SBAB	0,81%	2025-08-15	12 474 304	1 500 000
	Nordea Hypotek AB	0,89%	2025-09-17	14 909 372	500 000
	SBAB	1,35%	2024-05-10	1 526 142	200 000
				92 610 785	2 614 598
	Långfristig del			25 383 676	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			2 000 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			65 227 109	
	Kortfristig del			67 227 109	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 614 598	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			10 458 392	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			0,88%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	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>
	Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	63 700 967	414 598
	SBAB	0,81%	2025-08-15	12 474 304	1 500 000
	Nordea Hypotek AB	0,89%	2025-09-17	14 909 372	500 000
	SBAB	1,35%	2024-05-10	1 526 142	200 000
				92 610 785	2 614 598
	Nästa års amortering av långfristig skuld			2 000 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			65 227 109	
	Kortfristig del			67 227 109	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		419 779	410 779	
	Momsskuld		108 960	83 764	
	Källskatt		24 174	21 153	
	Inre fond		379 418	379 418	
	Övriga kortfristiga skulder		53 194	43 149	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		985 525	938 263	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 502 078	2 505 935	
	Upplupna räntekostnader		146 305	169 173	
	Övriga upplupna kostnader		1 245 049	1 330 653	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		3 893 432	4 005 761	

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 Bostadsrättsföreningen Grantorp i Huddinge, org. nr 716419–8751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grantorp i Huddinge för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Luleå den dag den elektroniska signaturen utvisar den

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Grantorp i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRSAD HADZIABDIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:10:25



ARZIANA ISMAILI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:48:21



SELVIA NAFA BEKHIT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:39:43



UMAR AL JABIRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:39:54



LINDA LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:07:55



MONIKA LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:16:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Grantorp i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:18:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.