

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvarteret Grieg
Org nr: 716447-8021

2023-01-01 – 2023-12-31



Bild av Jörgen Jamberger

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarteret Grieg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktig hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 204 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grieg 1 och 2 i Borås Stad. På fastigheterna finns 50 st småhus uppförda 1993. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 67 497 000 kr.

Total tomtarea	15 787 m ²
Total bostadsarea	5 242 m ²

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
2	18	30	50

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	Garage	Garage MC	Garage elbil	P-platser	Föreningslokal
6	7	21	2	3	37	1

Föreningen har ingått följande avtal



Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Västporten Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
Västporten Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Tele2 (fd Comhem)	Kabel-tv
Tele2 (fd Comhem)	Bredband
7H Kraft AB	El

Föreningen är delaktig i Hestra Parkstad Samfällighetsförening med andel 12,5 %. Samfälligheten förvaltar allmän cykel- och gångväg samt vägen Hestra Ringväg och naturområde.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 319 tkr och planerat underhåll för 918 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är upprättad och senast uppdaterad 2024 av Västporten och den anses vara aktuell av styrelsen.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 873 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning och montering av förrådsdörr	8 961
Uppdaterat styrsystem samt Wifi till laddare	36 962
Fönster, dörrbyte, fasadmålning och panelbyte	864 259
Rörbyte i garage	7 584

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Under 2023 har fasaden på flera av de röda huslängorna målats och skadad panel bytts ut. Det blev en hel del åtgärdat trots att vädrets makter var emot oss. Under 2024 kommer detta arbete att fortsätta, både med röda- och svarta huslängor. Troligen blir inte alla husen klara under 2024, arbetet kommer då fortsätta och slutföras 2025.

Vissa fönster, balkong- och entrédörrar har bytts ut även under året, vi byter successivt de som är i behov av att bytas ut. Ett arbete som är inlagt i underhållsplanen som en återkommande post varje år.

Arbetet med att byta el-installationer på taken påbörjades i höstas, men fick avbrytas pga. vädret. Arbetet kommer fortsätta och slutföras under 2024.

I slutet av året 2023 sattes det upp fyra laddplatser för elbilar på parkeringen. Installation och driftsättning kommer ske i början av 2024. Om behov uppstår i framtiden finns möjlighet att bygga ut med ytterligare laddplatser på parkeringen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Jarnberger	Ordförande	2025
Mikael Lindskog	Vice ordförande	2024
Elisabeth Svensson	Ledamot	2024
Mattias Jarestad	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Björnram	Suppleant	2025
Kristofer Karlsson	Suppleant	2025
David Sandberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Paul Green	Föreningsrevisor	2024
Sven-Evert Johansson	Revisorssuppleant	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Senast föreningen justerade avgifterna var den 1 april 2014 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 208	4 768	4 765	5 195	5 200
Rörelsens intäkter	5 237	4 796	4 783	5 195	5 200
Resultat efter finansiella poster*	-356	-1 300	-1 157	13 179	854
Soliditet %*	36	35	36	37	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	98	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	958	891	891	958	958
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	450	482	430	340	391
Energikostnad kr/kvm*	199	192	195	186	182
Sparande kr/kvm*	405	279	319	452	376
Ränta kr/kvm	98	68	65	89	118
Skuldsättning kr/kvm*	5 992	6 142	6 297	6 451	6 589
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 332	6 490	6 654	6 816	6 963
Räntekänslighet %*	6,6	7,3	7,5	7,1	7,3

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 255 988	2 826 969	14 432 449	-1 300 484
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 300 484	1 300 484
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-917 766	917 766	
Årets resultat				-357 629
Vid årets slut	3 255 988	3 109 203	12 849 731	-357 929

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 131 965
Årets resultat	-357 629
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	917 766
Summa	12 492 102

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **12 492 102**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat under 2023 som är till stor del följd av ökade räntekostnader. Resultatet har dock förbättrats i jämförelse med föregående års negativa resultat. Årets kassaflöde har också förbättrats jämfört med föregående år. Styrelsen ser årligen över föreningens intäkter så att de ligger i en nivå för att täcka kostnaderna för året. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att behöva finansieras med avgiftshöjningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	5 208 168	4 767 927	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 071	28 339	
Summa rörelseintäkter		5 243 239	4 796 266	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 408 800	-3 949 662	
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 101	-169 915	
Personalkostnader	Not 6	-81 308	-73 136	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 561 606	-1 561 606	
Summa rörelsekostnader		-5 185 115	-5 754 319	
Rörelseresultat		49 889	-958 053	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128 900	33 700	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 953	-376 131	
Summa finansiella poster		-407 518	-342 431	
Resultat efter finansiella poster		-357 629	-1 300 484	
Årets resultat		-357 629	-1 300 484	



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 810 828	48 368 893
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	28 325	31 865
Summa materiella anläggningstillgångar		46 839 152	48 400 759
Summa anläggningstillgångar		46 839 152	48 400 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51	53
Övriga fordringar	Not 10	47 766	36 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 625	57 171
Summa kortfristiga fordringar		82 442	93 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 012 186	5 655 335
Summa kassa och bank		6 012 186	5 655 335
Summa omsättningstillgångar		6 094 628	5 748 770
Summa tillgångar		52 933 780	54 149 529



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 255 988	3 255 988	
Fond för yttre underhåll	3 109 203	2 826 969	
Summa bundet eget kapital	6 365 191	6 082 957	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 849 731	14 432 449	
Årets resultat	-357 629	-1 300 484	
Summa fritt eget kapital	12 492 102	13 131 965	
Summa eget kapital	18 857 293	19 214 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 187 100	28 346 850
Summa långfristiga skulder		20 187 100	28 346 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 003 750	5 675 000
Leverantörsskulder		159 801	0
Skatteskulder		57 186	62 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	668 651	849 996
Summa kortfristiga skulder		13 372 388	6 587 757
Summa eget kapital och skulder		52 933 780	54 149 529



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 18	
	-357 629	-1 300 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 561 606	1 561 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 203 977	261 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	10 994	28 930
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 119	-143 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 187 852	146 729
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-35 406
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-35 406
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-831 000	-857 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-831 000	-857 250
Årets kassaflöde	356 852	-745 927
Likvidamedel vid årets början	5 655 335	6 401 262
Likvidamedel vid årets slut	6 012 187	5 655 335



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Installationer (Laddstolpar)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 186 044	3 837 207
Hyror, lokaler	41 268	41 390
Hyror, garage	103 860	102 360
Hyror, p-platser	44 300	44 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-156	-263
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	128	-4 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-928	-1 600
Rabatter	0	-84 337
Bränsleavgifter, bostäder	833 652	833 530
Summa nettoomsättning	5 208 168	4 767 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	7 089	7 936
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-6
Elstöd	10 838	0
Övriga rörelseintäkter	17 160	20 409
Summa övriga rörelseintäkter	35 071	28 339

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-917 766	-1 282 742
Reparationer	-319 210	-557 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-464 350	-443 700
Samfällighetsavgifter	-29 348	-22 011
Försäkringspremier	-66 236	-64 066
Kabel- och digital-TV	-129 803	-128 748
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 826	-3 381
Serviceavtal	-15 670	-50 090
Obligatoriska besiktningar	-1 600	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 654
Förbrukningsinventarier	-5 056	-19 152
Fordons- och maskinkostnader	-15 164	0
Vatten	-174 522	-243 605
Fastighetsel	-50 881	-70 738
Uppvärmning	-818 319	-748 370
Sophantering och återvinning	-131 738	-127 134
Förvaltningsarvode drift	-264 311	-186 703
Summa driftskostnader	-3 408 800	-3 949 662

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 043	0
Förvaltningsarvode administration	-81 746	-134 534
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 595
IT-kostnader	-6 392	-5 686
Arvode, yrkesrevisorer	-25 060	-14 153
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-7 459
Representation	0	-1 047
Bankkostnader	-3 289	-3 388
Övriga externa kostnader	-10 484	0
Summa övriga externa kostnader	-135 101	-169 915

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 200	-57 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1800	-1 700
Övriga kostnadsersättningar	0	1 367
Sociala kostnader	-19 308	-15 503
Summa personalkostnader	-81 308	-73 136

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 468 663	-1 468 663
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 403	-89 403
Avskrivning Installationer	-3 541	-3 541
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 561 606	-1 561 606



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	65 967 435	65 967 435
Mark	1 240 795	1 240 795
Tillkommande utgifter	2 454 724	2 454 724
	69 662 954	69 662 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 662 954	69 662 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 401 572	-18 932 910
Tillkommande utgifter	-892 488	-803 086
	-21 294 061	-19 735 996
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 468 663	-1 468 663
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-89 403	-89 403
	-1 558 066	-1 558 066
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 852 127	-21 294 062
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
	46 810 828	48 368 894
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	44 097 200	45 565 863
Mark	1 240 795	1 240 795
Tillkommande utgifter	1 472 833	1 562 236



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	35 406	0
	35 406	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	35 406
	0	35 406
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 406	35 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-3 541	0
	-3 541	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 541	-3 541
	-3 541	-3 541
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 082	-3 541
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 324	31 865
Varav		
Installationer	28 325	31 865

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 766	36 211
Summa övriga fordringar	47 766	36 211

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 625	31 611
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 185
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 625	57 171

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 009 860	5 022 137
Transaktionskonto	1 002 326	633 197
Summa kassa och bank	6 012 186	5 655 335

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 190 850	34 021 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 517 000	-767 000
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 486 750	-4 908 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 187 100	28 346 850

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB*	3,10%	2024-07-09	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK*	0,79%	2024-10-30	4 312 250,00	0,00	190 000,00	4 122 250,00
STADSHYPOTEK*	0,59%	2024-12-01	5 488 500,00	0,00	124 000,00	5 364 500,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-09-30	5 585 000,00	0,00	100 000,00	5 485 000,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2025-12-01	4 908 000,00	0,00	64 000,00	4 844 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2026-06-30	5 362 350,00	0,00	248 000,00	5 114 350,00
SBAB	3,99%	2026-09-10	5 365 750,00	0,00	105 000,00	5 260 750,00
Summa			34 021 850,00	0,00	831 000,00	33 190 850,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB samt Statshypotekets lån om totalt 12 486 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 480	15 503
Upplupna räntekostnader	21 154	5 678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	77 632
Upplupna elkostnader	9 058	17 537
Upplupna vattenavgifter	14 852	23 471
Upplupna värmekostnader	109 883	183 401
Upplupna kostnader för renhållning	11 802	19 694
Upplupna revisionsarvoden	19 500	13 103
Upplupna styrelsearvoden	62 000	59 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 222	424 220
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 951	849 996

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 771 000	39 771 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Not 18 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	128 223	33 658
Erlagd ränta	-527 299	-415 150



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulrika Jarnberger

Mikael Lindskog

Mattias Jarestad

Elisabeth Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Stina Eckerman

Paul Green

Auktoriserad Revisor

Förtroendevald föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Grieg, org. nr 716447-8021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Grieg 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Grieg 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkningar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 29 juni 2023.

Göteborg

KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Paul Green
Förtroendevald revisor

Brf Kvarteret Grieg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Kvarteret Grieg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

