



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grannbyn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-14.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stavsnäs 1:939-944	2018	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018

Värdeåret är 2018

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 896 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 896 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Viktor Söderström	Ordförande
Petra Sandholm	Styrelseledamot
Thomas Sundberg	Styrelseledamot
Alexander Rudenstam	Styrelseledamot

Firmateckning

2 i föreningen

Revisorer

Beatrice Fejde Revisor Sonora revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Energideklaration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 beslöt styrelsen att höja avgiften för 2024 till 5 995kr/mån för att täcka de ökade räntekostnader som förväntas under 2024 med målsättningen att skapa ett balanserat driftresultat efter amortering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Föreningen utförde under året 5-årsbesiktning av fastigheterna varpå ett mindre antal garantiåtgärder nu drivs som ett ärende mot byggbolagets försäkringsbolag. Detta är ett pågående arbete och bedöms inte ha betydande inverkan på föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	811 536	781 898	748 932	790 004
Resultat efter fin. poster	-240 741	-15 683	-111 744	-509 052
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	200 062	165 094	122 094	81 396
Taxeringsvärde	34 968 000	34 968 000	34 968 000	29 568 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	426	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 412	10 571	10 625	10 679
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 412	10 571	10 625	10 679
Sparande per kvm totalyta, kr	48	167	116	144
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	4	4	1
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	32	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	38	37	36	39
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	-	-	-
Räntekänslighet (%)	23,52	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 86 442 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	47 400 000	-	-	47 400 000
Fond, yttre underhåll	165 094	-	34 968	200 062
Balanserat resultat	-1 106 489	-15 683	-34 968	-1 157 140
Årets resultat	-15 683	15 683	-240 741	-240 741
Eget kapital	46 442 922	0	-240 741	46 202 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 122 171
Årets resultat	-240 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 968
Totalt	-1 397 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 397 881

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	811 535	781 903
Summa rörelseintäkter		811 535	781 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-162 846	-127 727
Övriga externa kostnader	7	-104 373	-110 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 968	-331 973
Summa rörelsekostnader		-599 187	-570 637
RÖRELSERESULTAT		212 348	211 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 782	2 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-464 872	-229 892
Summa finansiella poster		-453 090	-226 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 741	-15 683
ÅRETS RESULTAT		-240 741	-15 683

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	65 304 238	65 636 206
Summa materiella anläggningstillgångar		65 304 238	65 636 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 304 238	65 636 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 864
Övriga fordringar	10	565 897	788 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 230	73 573
Summa kortfristiga fordringar		613 127	866 686
Kassa och bank			
Kassa och bank		135 994	67 984
Summa kassa och bank		135 994	67 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		749 121	934 669
SUMMA TILLGÅNGAR		66 053 359	66 570 875

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 400 000	47 400 000
Fond för yttre underhåll		200 062	165 094
Summa bundet eget kapital		47 600 062	47 565 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 157 140	-1 106 489
Årets resultat		-240 741	-15 683
Summa fritt eget kapital		-1 397 881	-1 122 172
SUMMA EGET KAPITAL		46 202 181	46 442 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	0	13 328 032
Summa långfristiga skulder		0	13 328 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	19 741 054	6 715 010
Leverantörsskulder		33 447	22 756
Övriga kortfristiga skulder		7 193	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	69 484	62 155
Summa kortfristiga skulder		19 851 178	6 799 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 053 359	66 570 875

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 348	211 267
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 968	331 973
	544 316	543 240
Erhållen ränta	11 782	2 943
Erlagd ränta	-464 197	-249 438
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 902	296 744
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 260	-34 383
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 538	-73 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 700	188 973
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 833
Amortering av lån	-301 988	-104 821
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-301 988	-101 988
ÅRETS KASSAFLÖDE	-153 288	86 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	854 923	767 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	701 635	854 923

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grannbyn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	752 904	700 404
Vatten, moms	54 573	28 208
Varmvatten	0	47 972
Dröjsmålsränta	121	0
Pantsättningsavgift	2 625	5 313
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnin	-1	5
Summa	811 535	781 903

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	6 600
Besiktningar	42 000	0
Myndighetstillsyn	0	5 820
Snöröjning/sandning	8 900	0
Serviceavtal	0	1 125
Summa	50 900	13 545

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
VVS	4 635	0
Summa	4 635	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	5 762	8 286
Vatten	65 570	62 652
Summa	71 332	70 938

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 978	43 244
Summa	35 978	43 244

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 941
Tele- och datakommunikation	0	2 250
Inkassokostnader	1 134	0
Förvaltningskostnader	50	0
Revisionsarvoden extern revisor	34 500	28 125
Fritids och trivselkostnader	1 132	460
Föreningskostnader	0	4 115
Förvaltningsarvode enl avtal	41 906	40 726
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	7 303	11 354
Konsultkostnader	0	17 301
Bostadsrätterna Sverige	12 570	0
OBS-konto	0	3 665
Summa	104 373	110 937

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	464 477	229 489
Dröjsmålsränta	181	0
Övriga räntekostnader	214	403
Summa	464 872	229 892

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 496 609	67 496 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 496 609	67 496 609
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 860 403	-1 528 430
Årets avskrivning	-331 968	-331 973
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 192 371	-1 860 403
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 304 238	65 636 206
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 272 000	25 272 000
Taxeringsvärde mark	9 696 000	9 696 000
Summa	34 968 000	34 968 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	256	252
Momsavräkning	0	1 057
Klientmedel	0	107 968
Transaktionskonto	54 102	0
Borgo räntekonto	511 539	678 971
Summa	565 897	788 249

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	31 127	25 601
Upplupna intäkter	16 103	47 972
Summa	47 230	73 573

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	4,66 %	6 447 018	6 681 014
SEB	2024-12-28	1,21 %	6 647 018	6 681 014
SEB	2024-06-28	1,67 %	6 647 018	6 681 014
Summa			19 741 054	20 043 042
Varav kortfristig del			19 741 054	6 715 010

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 231 114 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	0	926
Uppl kostn räntor	3 536	2 861
Förutbet hyror/avgifter	0	58 368
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	65 948	0
Summa	69 484	62 155

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 400 000	20 400 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med förläggning av fiber till föreningen har fått positivt förhandsbesked från leverantören och förväntas färdigställas under våren 2024.

Underskrifter

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

Värmdö

Alexander Rudenstam
Styrelseledamot

Bo Viktor Söderström
Ordförande

Petra Sandholm
Styrelseledamot

Thomas Sundberg
Styrelseledamot

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

Beatrice Fejde
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 16:33

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.06.2024 09:57

DOCUMENT ID:
BJ8TWANrRA

ENVELOPE ID:
rJT-R3CBC-BJ8TWANrRA

DOCUMENT NAME:
Brf Grannbyn, 769635-5937 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Viktor Söderström viktor@yta.se	Signed Authenticated	18.06.2024 10:01 18.06.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/22) IP: 178.31.74.9
2. PETRA SANDHOLM petrasandholm@outlook.com	Signed Authenticated	18.06.2024 10:03 18.06.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/25) IP: 83.178.207.245
3. THOMAS SUNDBERG thomassundberg@outlook.com	Signed Authenticated	18.06.2024 10:16 18.06.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/01) IP: 95.193.153.88
4. ALEXANDER RUDENSTAM alexander@alexanderrudenstam.se	Signed Authenticated	18.06.2024 10:22 18.06.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/03) IP: 23.249.172.60
5. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	Signed Authenticated	18.06.2024 16:33 18.06.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 85.75.150.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed