



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1

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. 4
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. 16

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

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
Grindstolpen 1	2017	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 128 kvm och 3 lokaler om 593 kvm. Byggnadernas totalyta är 5058 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jemil Riahi	Ordförande
Birgir Össurarson	Styrelseledamot
Josefin Gabriella Maria Larsson	Styrelseledamot
Kristian Zoricic	Styrelseledamot

Valberedning

Charlie Biasi
Magnus Enberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jörgen Götehed Extern revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-10. Omröstning av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Reparation av plåttak

Avtal med leverantörer

Hiss	Kone
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Städ och Mattor	Anne Blom, Städ & Service
Fastighetsskötsel	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Trädgård och markservice	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Säkerhetssystem	Dahua/Axema

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av ränteläget så valde styrelsen att den 23/2-2023 höja avgiften med 30%.

Den 28/8-20203 fattades nytt beslut om att höja avgiften med 15 % från och med 2023-10-31. Ytterligare höjningar kommer vara nödvändiga för att föreningen ska bibehålla en god ekonomi.

Styrelsen bevakar den ekonomiska situationen aktivt för att agera utefter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 30% och 2023-10-01 med 15%.

Övriga uppgifter

OVK Underhåll

Föreningen utförde en större OVK kontroll/underhåll som påverkar alla medlemmar.

Detta underhåll behövs för att få en godkänd OVK. Detta är också något som kommer påverka elförbrukningen positivt för hela fastigheten.

VVS underhåll

Föreningen beställde mindre underhåll av UC för att positivt påverka värmeförseln för hela fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 396 080	4 743 365	4 217 092	3 931 000
Resultat efter fin. poster	-2 753 753	-1 909 468	-2 267 936	-1 709 000
Soliditet (%)	68	68	69	69
Yttre fond	2 998 037	2 157 386	1 703 241	-
Taxeringsvärde	99 437 000	99 437 000	81 674 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 149	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 307	18 510	30 378	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 941	15 103	24 786	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-38	-2	-162	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	153	81	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	105	116	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	55	53	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	313	250	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,25	-	-	-

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 el (totalt 617 328 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Liksom många andra föreningar har vi kämpat med de ökande räntorna. Under året var vi tvungna att omförhandla alla våra lån till högre räntor, vilket ledde till ökade räntekostnader. För att hantera denna utmanande situation beslutade vi att höja medlemsavgifterna och utforska möjliga kostnadsbesparingar.

Dessutom stod föreningen inför extra utgifter i samband med en omfattande OVK-inspektion.

Styrelsen bevakar noggrant den ekonomiska situationen, och under 2024 kommer sannolikt nya avgiftshöjningar att ske för att försäkra föreningens stabila ekonomiska framtid.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	175 795 000	-	-	175 795 000
Upplåtelseavgifter	17 000	-	-	17 000
Fond, yttre underhåll	2 157 386	-	840 651	2 998 037
Balanserat resultat	-7 871 174	-1 909 468	-840 651	-10 621 293
Årets resultat	-1 909 468	1 909 468	-2 753 753	-2 753 753
Eget kapital	168 188 744	0	-2 753 753	165 434 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 780 642
Årets resultat	-2 753 753
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-840 651
Totalt	-13 375 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	887 708
Balanseras i ny räkning	-12 487 338

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	6 396 080	4 743 365
Övriga rörelseintäkter	3	13 794	288 960
Summa rörelseintäkter		6 409 874	5 032 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 436 801	-3 321 414
Övriga externa kostnader	9	-437 152	-593 402
Personalkostnader	10	-103 493	-95 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 672 646	-1 514 996
Summa rörelsekostnader		-5 650 092	-5 525 021
RÖRELSERESULTAT		759 782	-492 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 942	11 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 528 476	-1 428 526
Summa finansiella poster		-3 513 535	-1 416 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 753 753	-1 909 468
ÅRETS RESULTAT		-2 753 753	-1 909 468

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	241 451 301	243 104 351
Maskiner och inventarier	13	32 663	52 259
Summa materiella anläggningstillgångar		241 483 964	243 156 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 483 964	243 156 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 547	115 892
Övriga fordringar	14	1 927 024	1 476 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 941	41 020
Summa kortfristiga fordringar		2 097 512	1 633 695
Kassa och bank			
Kassa och bank		148 139	1 281 757
Summa kassa och bank		148 139	1 281 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 245 652	2 915 453
SUMMA TILLGÅNGAR		243 729 615	246 072 062

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 812 000	175 812 000
Fond för yttre underhåll		2 998 037	2 157 386
Summa bundet eget kapital		178 810 037	177 969 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 621 293	-7 871 174
Årets resultat		-2 753 753	-1 909 468
Summa fritt eget kapital		-13 375 046	-9 780 642
SUMMA EGET KAPITAL		165 434 991	168 188 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 292 500	2 805 000
Summa långfristiga skulder		27 292 500	2 805 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	48 278 000	73 586 000
Leverantörsskulder		299 435	201 322
Skatteskulder		56 139	34 661
Övriga kortfristiga skulder		1 170 242	83 238
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 198 307	1 173 097
Summa kortfristiga skulder		51 002 124	75 078 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 729 615	246 072 062

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	759 782	-492 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 672 646	1 514 996
Extraordinära intäkter	0	7 134
	2 432 428	1 029 435
Erhållen ränta	14 942	11 754
Erlagd ränta	-3 525 745	-1 430 994
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 078 375	-389 805
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	218 090	1 996 085
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 229 074	668 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 788	2 274 366
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 729 113
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 729 113
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-820 500	-778 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-820 500	-778 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-451 712	-232 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 483 952	2 716 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 032 241	2 483 952

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk. paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen, som inte redovisas i tillämpat regelverk.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	33,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 031 893	3 091 856
Hysesintäkter lokaler, moms	1 268 539	1 038 240
Hysesintäkter garage	223 597	223 500
Hysesintäkter p-plats	35 650	36 355
Hysesintäkter p-plats, moms	12 371	5 280
Deb. fastighetsskatt, moms	83 340	0
El	-208	0
El, moms	712 221	332 788
Elintäkter laddstolpe moms	3 749	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	600	0
Pantsättningsavgift	5 775	10 136
Andrahandsuthyrning	18 555	5 247
Öres- och kronutjämning	-1	-38
Summa	6 396 080	4 743 365

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	13 794	13 879
Extraordinära intäkter	0	275 081
Summa	13 794	288 960

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	175 906	24 439
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 820	21 260
Fastighetsskötsel gård enl avtal	73 510	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-339	46 210
Städning enligt avtal	69 476	0
Städning utöver avtal	-422	7 994
Hissbesiktning	0	5 298
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	96 040
Brandskydd	12 081	25 023
Gårdkostnader	0	6 125
Gemensamma utrymmen	1 338	516
Sophantering	-164	8 192
Snöröjning/sandning	201 378	61 257
Serviceavtal	91 038	112 694
Mattvätt/Hyrmattor	20 342	33 878
Fordon	-1 638	82 481
Förbrukningsmaterial	-177	400
Summa	644 146	531 807

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	7 195	6 652
Trapphus/port/entr	0	44 392
Dörrar och lås/porttele	1 865	16 967
VVS	39 457	494
Ventilation	27 839	30 216
Elinstallationer	-3 422	15 808
Hissar	24 598	11 720
Tak	-131	6 536
Fönster	-184	16 220
Balkonger/altaner	0	66 780
Mark/gård/utemiljö	0	14 088
Garage/parkering	6 093	47 590
Vattenskada	28 881	55 481
Skador/klotter/skadegörelse	-183	2 833
Summa	132 009	335 775

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	3 156
Gemensamma utrymmen	34 855	26 063
Ventilation	837 698	80 975
Elinstallationer	19 630	44 462
Tak	-4 475	223 750
Fönster	0	8 100
Summa	887 708	386 506

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	399 407	772 390
Uppvärmning	561 407	532 449
Vatten	323 576	279 088
Sophämtning/renhållning	168 256	162 899
Summa	1 452 646	1 746 826

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	101 594	89 341
Bredband	135 359	147 818
Fastighetsskatt	83 340	83 340
Summa	320 293	320 500

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	966
Tele- och datakommunikation	10 904	14 911
Juridiska åtgärder	17 846	13 048
Inkassokostnader	6 893	6 678
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	105 743	-3 250
Styrelseomkostnader	800	3 618
Fritids och trivselkostnader	2 305	6 159
Föreningskostnader	41 528	974
Förvaltningsarvode enl avtal	133 819	413 619
Överlåtelsekostnad	2 731	0
Pantsättningskostnad	4 620	0
Övriga förvaltningsarvoden	51 016	0
Administration	42 571	19 864
Konsultkostnader	9 689	89 532
Bostadsrätterna Sverige	6 600	6 500
Övriga externa kostnader avdragsgillt	88	20 783
Summa	437 152	593 402

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Arbetsgivaravgifter	24 743	22 758
Summa	103 493	95 208

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 519 543	1 435 199
Dröjsmålsränta	1 800	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	31
Övriga räntekostnader	0	430
Erhållna räntebidrag	7 134	-7 134
Summa	3 528 476	1 428 526

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 040 045	247 369 723
Årets inköp	0	1 670 322
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 040 045	249 040 045
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 935 694	-4 427 230
Årets avskrivning	-1 653 050	-1 508 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 588 744	-5 935 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	241 451 301	243 104 351
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 795 400</i>	<i>99 795 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 434 000	82 434 000
Taxeringsvärde mark	17 003 000	17 003 000
Summa	99 437 000	99 437 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 791	0
Inköp	0	58 791
Utgående anskaffningsvärde	58 791	58 791
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 532	0
Avskrivningar	-19 596	-6 532
Utgående avskrivning	-26 128	-6 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 663	52 259

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	42 923	17 459
Momsavräkning	0	257 130
Klientmedel	0	1 198 483
Transaktionskonto	1 870 682	0
Borgo räntekonto	13 420	3 712
Summa	1 927 024	1 476 783

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	33 886
Förutbet försäkr premier	79 383	7 134
Förutbet bredband	11 558	0
Summa	90 941	41 020

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Ålandsbanken	2024-03-31	5,15 %	23 950 000	24 150 000
Ålandsbanken	2028-06-30	5,33 %	24 908 000	25 116 000
Ålandsbanken	2028-06-30	5,33 %	2 762 500	2 975 000
Ålandsbanken	2024-03-31	4,93 %	23 950 000	24 150 000
Summa			75 570 500	76 391 000
Varav kortfristig del			48 278 000	73 586 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 680 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	409	15 720
Uppl kostn el	57 670	154 213
Uppl kostnad Värme	82 441	131 596
Uppl kostnad Extern revisor	37 500	36 750
Uppl kostn räntor	10 808	8 076
Uppl kostnad arvoden	209 580	130 830
Beräknade uppl. sociala avgifter	65 850	41 107
Förutbet hyror/avgifter	734 049	654 805
Summa	1 198 307	1 173 097

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Tyresö

Birgir Össurarson
Styrelseledamot

Jemil Riahi
Ordförande

Josefin Gabriella Maria Larsson
Styrelseledamot

Kristian Zoricic
Styrelseledamot

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

BoRevision
Jörgen Götehed
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 16:23

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 27.05.2024 10:12

DOCUMENT ID:
HkRdeTZ40

ENVELOPE ID:
H1a_l6ZE0-HkRdeTZ40

DOCUMENT NAME:
Brf Grindstolpen 1, 769630-9330 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josefin Gabriella Maria Larsson josefin.g.larsson@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 21:30 29.05.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/06) IP: 94.234.114.1
2. Birgir Össurarson birgir@byggvir.se	Signed Authenticated	29.05.2024 21:30 27.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/14) IP: 95.193.134.179
3. Kristian Zoricic kristian.zoricic@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 21:31 29.05.2024 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/11) IP: 83.185.42.236
4. JEMIL RIAHI jemil@apexconsulting.se	Signed Authenticated	30.05.2024 15:47 30.05.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/09) IP: 217.210.117.76
5. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 16:23 30.05.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 52.166.4.227

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grindstolpen 1, org.nr. 769630-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamhet på föreningens negativa sparande, som presenteras i flerårsöversikten, och negativa kassaflöde, som framgår av kassaflödesanalysen samt att styrelsen i förvaltningsberättelsen informerar om att det sannolikt kommer avgiftshöjningar 2024.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grindstolpen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen för 2022 upprättades inte i sådan tid att det var möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen lades fram av styrelsen. Stämman hölls först i december 2023 där dessa handlingar kunde behandlas.

Enligt föreningens stadgar ska årsavgiften täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Av årsredovisningen och kassaflödesanalysen framgår en avvikelse i detta avseende och att kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt 2023 före förändringar av rörelsekapital.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 16:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 10:12

DOCUMENT ID:

r1QadgaZ40

ENVELOPE ID:

SJhug6-NR-r1QadgaZ40

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Grindstolpen 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 16:25 30.05.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 52.166.4.227

* 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