

# Årsredovisning 2023

Brf Grimberget

769610-1919



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Grimberget

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Annedal 6:15	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1975

Värdeår: 1975

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 149 bostadsrätter om totalt 8 769 kvm och 1 lokal om 66 kvm. Byggnadernas totalyta är 9566 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Lamkén	Ordförande
Clara Johansson	Styrelseledamot
Daniel Forsström	Styrelseledamot
Foad Eini	Styrelseledamot
Irma Grahm	Styrelseledamot
Josefine Tinér	Styrelseledamot
Marcus Dennis Sundberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Mia Adlercreutz (Sammankallande)

Jacob Kylin

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Mikael Thorell      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-03. Nya stadgar, andra omröstningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	HSB
Klimatavtal	Göteborg energi
Ekonomisk förvaltning	Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Annedals sopsug samfällighet, med en andel på 6%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen. Brf Grimbergets andel är 3,90% i GA1 samt 6,21% i GA5.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Grimberget har en god ekonomi och kommer fortsatt ha en god ekonomi även under nästa räkenskapsår. Ränteläget har stabiliserat sig men det högre ränteläget kommer att fortsatt betunga föreningens ekonomi. Styrelsen är och kommer vara vaksamma på högre räntekostnader men kommer att vara proaktiva och vidta åtgärder vid behov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året förhandlat fram ett nytt avtal för teknisk förvaltning, underhållsplan och fastighetsskötsel. Vi byter leverantör från HSB till Nabo. De nya avtalen började gälla 2024-01-01.

### Övriga uppgifter

Föreningen röstade fram nya stadgar genom två stämmor under 2023. Ändringarna i stadgarna syftade till att anpassa dessa efter den nya bostadsrättslagen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 216 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 160 563	7 520 733	7 503 561	7 312 259
Resultat efter fin. poster	-3 440 543	-760 004	381 386	-880 901
Soliditet (%)	58	59	59	59
Yttre fond	833 062	763 361	766 194	2 256 108
Taxeringsvärde	281 248 000	281 248 000	277 884 000	277 884 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	864	790	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	88,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 096	8 096	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	7 359	7 967	-	-
Sparande per kvm totalyta	147	133	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	116	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	170	181	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,39	-	-
Räntekänslighet (%)	9,37	10,25	-	-

**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 21 107 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

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	92 799 095	-	-	92 799 095
Upplåtelseavgifter	22 128 386	-	-	22 128 386
Fond, yttre underhåll	763 361	-	69 701	833 062
Balanserat resultat	-10 801 032	-760 004	-69 701	-11 630 737
Årets resultat	-760 004	760 004	-3 440 543	-3 440 543
<b>Eget kapital</b>	<b>104 129 806</b>	<b>0</b>	<b>-3 440 543</b>	<b>100 689 263</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 630 737
Årets resultat	-3 440 543
<b>Totalt</b>	<b>-15 071 280</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	562 496
Att från yttre fond i anspråk ta	-833 062
Balanseras i ny räkning	-14 800 714
	<b>-15 071 280</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 160 563	7 520 733
Övriga rörelseintäkter	3	64 594	265 914
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 225 157</b>	<b>7 786 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 772 684	-5 214 962
Övriga externa kostnader	9	-484 517	-467 335
Personalkostnader	10	-344 867	-441 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 446 828	-1 443 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 048 897</b>	<b>-7 568 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 823 740</b>	<b>218 489</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 228	1 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 623 032	-979 505
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 616 804</b>	<b>-978 492</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 440 543</b>	<b>-760 004</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 440 543</b>	<b>-760 004</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	168 190 620	169 602 468
Maskiner och inventarier	13	282 710	317 690
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 473 330</b>	<b>169 920 158</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>168 473 330</b>	<b>169 920 158</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52 311	40 266
Övriga fordringar	14	46 399	40 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	277 240	438 726
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>375 950</b>	<b>519 021</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 875 980	5 466 481
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 875 980</b>	<b>5 466 481</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 251 930</b>	<b>5 985 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 725 260</b>	<b>175 905 659</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 927 481	114 927 481
Fond för yttre underhåll		833 062	763 361
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 760 543</b>	<b>115 690 842</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 630 737	-10 801 032
Årets resultat		-3 440 543	-760 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 071 280</b>	<b>-11 561 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>100 689 263</b>	<b>104 129 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	44 392 449	44 392 449
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 392 449</b>	<b>44 392 449</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		26 002 903	26 000 000
Leverantörsskulder		481 947	226 504
Skatteskulder		26 068	26 799
Övriga kortfristiga skulder		0	48 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 132 630	1 081 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 643 548</b>	<b>27 383 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 725 260</b>	<b>175 905 659</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 823 740</b>	<b>218 489</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 446 828	1 443 914
	<b>-376 912</b>	<b>1 662 403</b>
Erhållen ränta	6 228	1 013
Erlagd ränta	-1 610 358	-952 041
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 981 041</b>	<b>711 374</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	86 231	44 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	301 407	-58 366
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 593 403</b>	<b>697 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	349 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>349 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 903	10 000 000
Amortering av lån	0	-10 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 903</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 590 500</b>	<b>1 046 895</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 466 481</b>	<b>4 419 585</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 875 980</b>	<b>5 466 481</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grimberget 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	84 år
Fastighetsförbättringar	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	7 317 028	6 567 597
Hysesintäkter, bostäder	80 830	79 080
Hysesintäkter, lokaler	92 316	83 268
Hysesintäkter, p-platser	404 669	434 904
Övriga intäkter	71 340	53 510
Kabel-TV/Bredband	174 731	294 851
El	19 649	7 523
<b>Summa</b>	<b>8 160 563</b>	<b>7 520 733</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Elprisstöd	55 417	0
Övriga intäkter	-3 060	12 521
Försäkringsersättning	0	241 615
Övriga rörelseintäkter	12 242	11 784
<b>Summa</b>	<b>64 594</b>	<b>265 914</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	274 166	667 485
Besiktning och service	176 982	263 474
Städning	104 552	115 888
Trädgårdsarbete	20 950	13 254
Övrigt	34 042	9 648
Snöskottning	48 838	30 249
<b>Summa</b>	<b>659 530</b>	<b>1 099 998</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	-4 352
Bostäder	250 225	144 455
Bostäder VVS	7 259	14 709
Tvättstuga	51 517	39 959
Trapphus/port/entr	336	11 891
Soprum/miljöanläggning	3 643	55 977
Dörrar och lås/porttele	14 343	20 999
Övriga gemensamma utrymmen	7 135	91 506
VA	15 053	7 688
Värme	664	0
Ventilation	4 005	78 381
El	6 430	0
Fasader	17 509	78 210
Gård/markytor	93 750	9 352
Garage och p-platser	3 479	29 973
Försäkringsärende/vattenskada	121 143	346 076
<b>Summa</b>	<b>596 491</b>	<b>924 824</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	167 139
Soprum/miljöanläggning	7 839	89 881
Övernattn./gästlägenhet	0	44 833
VA	3 131 123	0
Ventilation	0	122 500
El	26 306	69 946
Fasader	234 148	0
<b>Summa</b>	<b>3 399 416</b>	<b>494 299</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	221 226	318 053
Uppvärmning	1 139 317	1 027 776
Vatten	269 740	252 253
Sophämtning	368 227	357 803
<b>Summa</b>	<b>1 998 510</b>	<b>1 955 885</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	121 120	111 732
Övrigt	316 021	0
Bredband/Kabeltv	410 767	367 893
Fastighetsskatt	270 830	260 330
<b>Summa</b>	<b>1 118 738</b>	<b>739 955</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	78 832	65 064
Förbrukningsmaterial	9 391	44 933
Juridiska kostnader	40 396	91 948
Revisionsarvoden	19 910	25 902
Ekonomisk förvaltning	244 988	236 300
Konsultkostnader	91 000	3 188
<b>Summa</b>	<b>484 517</b>	<b>467 335</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	256 153	332 786
Löner, arbetare	5 833	5 366
Sociala avgifter	82 323	103 795
Övriga personalkostnader	558	0
<b>Summa</b>	<b>344 867</b>	<b>441 947</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 619 638	979 380
Övriga räntekostnader	491	125
Övriga finansiella kostn	2 903	0
<b>Summa</b>	<b>1 623 032</b>	<b>979 505</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	183 838 730	183 838 730
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>183 838 730</b>	<b>183 838 730</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 236 262	-12 824 408
Årets avskrivning	-1 411 848	-1 411 854
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 648 110</b>	<b>-14 236 262</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>168 190 620</b>	<b>169 602 468</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 190 124</i>	<i>64 190 124</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 333 000	112 333 000
Taxeringsvärde mark	168 915 000	168 915 000
<b>Summa</b>	<b>281 248 000</b>	<b>281 248 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	317 690	0
Inköp	-34 980	317 690
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>282 710</b>	<b>317 690</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>282 710</b>	<b>317 690</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 681	40 029
Övriga fordringar	4 718	0
<b>Summa</b>	<b>46 399</b>	<b>40 029</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 997	150 987
Fastighetsskötsel	0	152 225
Städning	0	24 724
Försäkringspremier	52 015	48 299
Förvaltning	64 228	62 491
<b>Summa</b>	<b>277 240</b>	<b>438 726</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-07-28	0,86 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2024-10-28	0,76 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2024-11-28	4,52 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2023-12-28	0,95 %	2 903	10 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,53 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,59 %	9 392 449	9 392 449
Stadshypotek	2024-02-29	4,75 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,40 %	10 000 000	
<b>Summa</b>			<b>70 395 352</b>	<b>70 392 449</b>
Varav kortfristig del			26 002 903	26 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 395 352 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 571	0
Städning	0	3 049
El	25 109	47 245
Utgiftsräntor	59 118	46 444
Vatten	22 815	45 145
Löner	242 083	222 180
Sociala avgifter	76 063	69 800
Förutbetalda avgifter/hyror	682 871	626 070
Beräknat revisionsarvode	21 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>1 132 630</b>	<b>1 081 933</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

80 566 000

2022-12-31

80 566 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadrenovering är påbörjad i mars 2024, vilket kommer att belasta budgeten för 2024. En större vattenläcka på innergården har åtgärdats, med renovering av underliggande lägenhet, vilket kommer att belasta budgeten 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Martin Lamkén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Clara Johansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Forsström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Foad Eini  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Irma Grahm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Josefine Tinér  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marcus Dennis Sundberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.05.2024 18:30

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 08.05.2024 11:50

DOCUMENT ID:  
HJkyip\_zA

ENVELOPE ID:  
rkGA0q6\_MA-HJkyip\_zA

DOCUMENT NAME:  
Brf Grimberget, 769610-1919 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FOAD EINI foad@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:19 08.05.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/22) IP: 130.241.134.20
2. CLARA JOHANSSON clara@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:19 08.05.2024 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/11) IP: 94.191.137.150
3. Marcus Dennis Sundberg marcus@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:28 08.05.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/14) IP: 95.193.156.108
4. MARTIN LAMKÉN martin@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:43 08.05.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/15) IP: 194.5.155.112
5. IRMA GRAHM irma@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:48 08.05.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/28) IP: 83.191.122.180
6. DANIEL FORSSTRÖM daniel@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 12:54 08.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/14) IP: 81.21.224.141
7. JOSEFINE TINÉR josefine@brfgrimberget.se	Signed Authenticated	08.05.2024 18:29 08.05.2024 18:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/20) IP: 94.191.136.66
8. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	08.05.2024 18:30 08.05.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 78.78.164.23

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

## Custom events

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

---

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 Grimberget, org.nr 769610-1919.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grimberget för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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*. 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

---

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  SJm00c60f0-Sy-Jyja\_z0

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grimberget för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelser 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 18:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 11:50

DOCUMENT ID:

Sy-Jyja\_z0

ENVELOPE ID:

SJm00c60f0-Sy-Jyja\_z0

DOCUMENT NAME:

Rev ber Grimberget 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	08.05.2024 18:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	08.05.2024 18:32	Low	IP: 78.78.164.23

\* 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