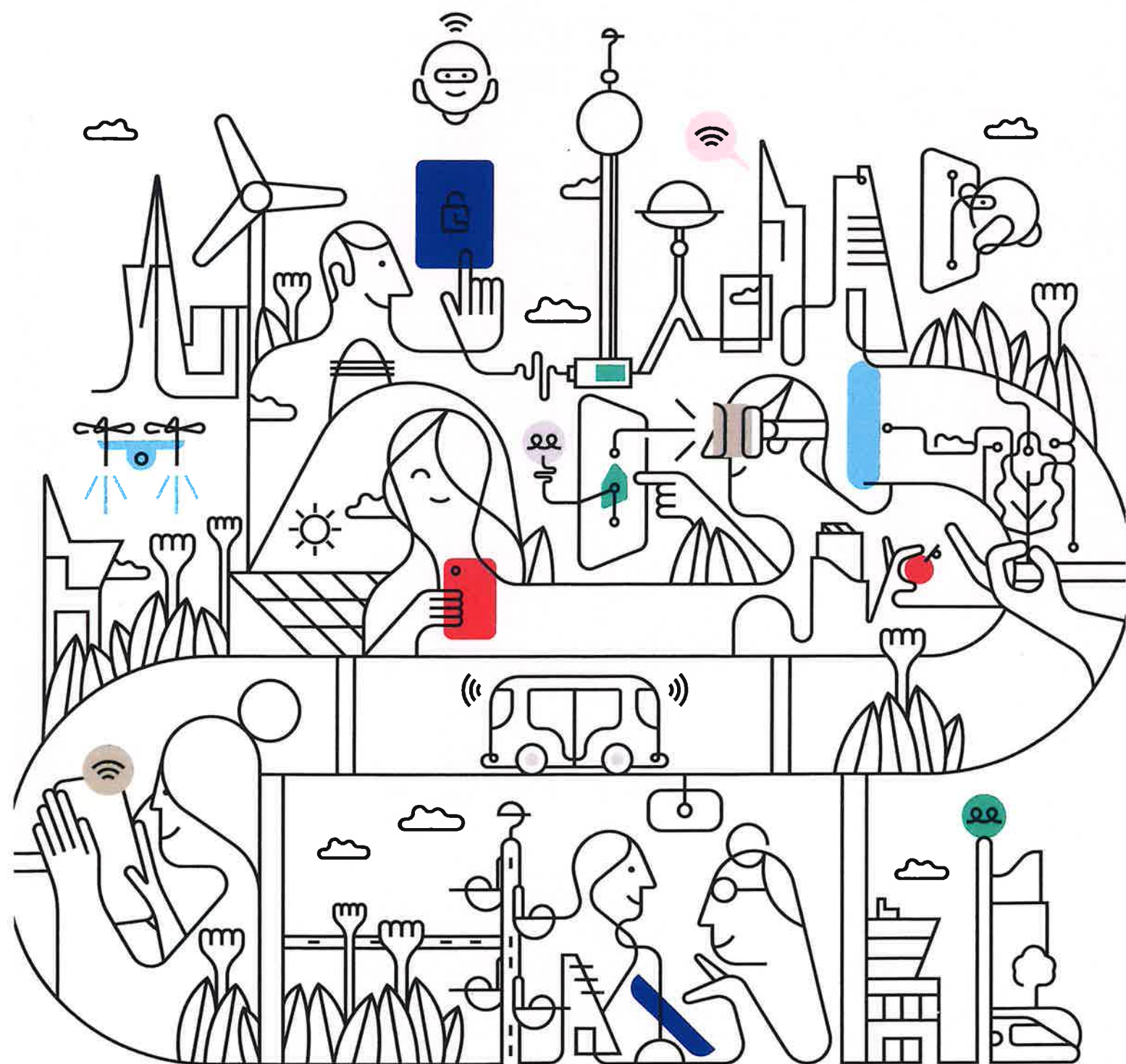




Välkommen till årsredovisningen för Brf Grunden 10

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grunden 10	1980	Sundsvall

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 379 kvm. Byggnadernas totalyta är 379 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Rolf Lennart Wennberg	Ordförande
Cecilia Berntzén	Vice ordförande
Patrik Rönnqvist	Suppleant

Firmateckning

Tecknas av styrelsen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av bärbalk - HMD Bygg ab
Byte av panel långsida norr, MemOlle ab(Föreningen)
- 2021** ● Byte av panel kortsida - MemOlle AB
- 2020** ● Renovering tvättstuga, p g a fuktskador - MemOlle AB
- 2019** ● Fibernät - Hans Wennberg
- 2018** ● Tvättmaskin - Hans Wennberg
- 2016** ● Renovering av tvättstuggan - Hans Wennberg
- 2014** ● Målning av övredelen av fastigheten - samtliga i föreningen
- 2013** ● Upprustning av innergården - Hans Wennberg, Roger Andersson
- 2012** ● Nytt låssystem - Lås & Maskin Service AB
- 2011** ● Byte av fönster och byggt ny entré till tvättstugan - SP-fönster
- 2010** ● Målning av neder halvan av BFR Grunden - Samtliga i brf
- 2009** ● Upprustning av innergården - Hans Wennberg och Roger Andersson
- 2008** ● Förrådsbygge
- 2007** ● Renovering av trapphus
Värmepumpar
- 2006** ● Byte av panel på husets kortsidor

Planerade underhåll

- 2024** ● Vatten, Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter med 4%

Lån 647 000,00 (Fasad byte)

Löst lån Handelsbanken 153626 (147 000,00)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	232 494	225 732	221 268	221 268
Resultat efter fin. poster	-474 499	-2 377	358	-134 715
Soliditet (%)	-10	31	31	30
Yttre fond	26 064	13 032	10 629	66 319
Taxeringsvärde	4 344 000	4 344 000	3 543 000	3 543 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	613	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 318	2 014	2 060	2 106
Skuldsättning per kvm	3 318	2 014	2 060	2 106
Sparande per kvm	-596	104	273	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	59	46	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	49	47	43
Energikostnad per kvm	122	108	93	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,58	1,36	-	-
Räntekänslighet	5,41	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -225 791 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

En skada på och grunden Norr, samt byte delar av fasad/Norr.

Fasad bytet ligger i Underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	366 300	0	0	366 300
Fond, yttre underhåll	13 032	0	13 032	26 064
Balanserat resultat	-14 887	-2 377	-13 032	-30 296
Årets resultat	-2 377	2 377	-474 499	-474 499
Eget kapital	362 068	0	-474 499	-112 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 296
Årets resultat	-474 499
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 032
Totalt	-517 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	26 064
Balanseras i ny räkning	-491 763

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	232 494	225 732
Summa rörelseintäkter		232 494	225 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-478 084	-134 940
Övriga externa kostnader	8	-191 833	-42 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 916	-41 920
Summa rörelsekostnader		-711 832	-219 584
RÖRELSERESULTAT		-479 338	6 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 664	1 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 825	-10 522
Summa finansiella poster		4 839	-8 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-474 499	-2 377
ÅRETS RESULTAT		-474 499	-2 377

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 13, 15	604 687	646 603
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		604 687	646 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		604 687	646 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	576 659	514 363
Summa kortfristiga fordringar		576 659	514 363
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		576 659	514 363
SUMMA TILLGÅNGAR		1 181 346	1 160 965

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		366 300	366 300
Fond för yttre underhåll		26 064	13 032
Summa bundet eget kapital		392 364	379 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 296	-14 887
Årets resultat		-474 499	-2 377
Summa fritt eget kapital		-504 795	-17 264
SUMMA EGET KAPITAL		-112 431	362 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	974 920	259 350
Summa långfristiga skulder		974 920	259 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		282 620	504 103
Leverantörsskulder		4 316	5 383
Skatteskulder		-938	0
Övriga kortfristiga skulder		9 816	9 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	23 043	20 245
Summa kortfristiga skulder		318 857	539 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 181 346	1 160 965

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-479 338	6 148
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	41 916	41 920
	-437 422	48 068
Erhållen ränta	10 664	1 996
Erlagd ränta	-4 560	-10 130
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-431 318	39 934
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 526	-14 824
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-472	7 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-418 264	32 904
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	647 000	0
Amortering av lån	-152 913	-17 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	494 087	-17 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	75 823	15 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	485 892	470 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	561 714	485 892

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grunden 10 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 periodisering 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	2 - 5 %
---------	---------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	232 494	225 715
Öres- och kronutjämnning	0	17
Summa	232 494	225 732

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gårdkostnader	1 385	3 729
Gemensamma utrymmen	0	1 249
Fordon	0	3 440
Förbrukningsmaterial	12 363	47 217
Summa	13 749	55 634

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	1 971
Summa	0	1 971

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	206 792	0
Hus kropp utvändigt	174 510	0
Summa	381 302	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	30 993	22 545
Vatten	15 250	18 437
Sophämtning/renhållning	9 975	10 642
Summa	56 218	51 624

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 281	16 597
Fastighetsskatt	9 534	9 114
Summa	26 815	25 711

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	0	93
Styrelseomkostnader	0	2 040
Fritids och trivselkostnader	666	1 042
Föreningskostnader	473	2 006
Förvaltningsarvode enl avtal	24 506	23 644
Korttidsinventarier	0	6 475
Administration	166 188	360
Konsultkostnader	0	7 064
Summa	191 833	42 723

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	5 825	10 522
Summa	5 825	10 522

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 730 729	1 730 729
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 730 729	1 730 729
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 084 126	-1 042 207
Årets avskrivning	-41 916	-41 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 126 042	-1 084 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	604 687	646 603
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>163 000</i>	<i>163 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 096 000	3 096 000
Taxeringsvärde mark	1 248 000	1 248 000
Summa	4 344 000	4 344 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 715	89 715
Utgående anskaffningsvärde	89 715	89 715
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 715	-89 715
Utgående avskrivning	-89 715	-89 715
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 945	24 443
Skattefordringar	0	4 028
Klientmedel	0	49 727
Transaktionskonto	32 218	0
Borgo räntekonto	529 496	436 164
Summa	576 659	514 363

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	1,45 %	265 200	267 150
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,73 %	345 340	147 943
Handelsbanken	2028-03-01	4,50 %	647 000	348 360
Summa			1 257 540	763 453
Varav kortfristig del			282 620	504 103

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 053 440 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 699	1 434
Förutbet hyror/avgifter	20 344	18 811
Summa	23 043	20 245

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 040 000	1 040 000

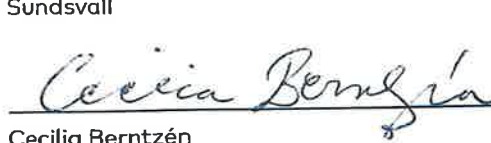
NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

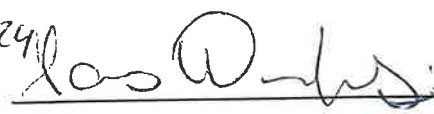
Underskrifter

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

Sundsvall

 3/6 - 2024

Cecilia Berntzén
Styrelseledamot

 3/6 - 24

Hans Rolf Lennart Wennberg
Ordförande

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



Monica Andersson
Extern revisor

Sundsvall 10/6 2024

Revisions ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. V har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2024-06-10

Företagsliv i Sundsvall AB



Monica Andersson

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bfr Grunden 10

Organisationsnummer 716413-9938

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Grunden 10

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar.

Utöver vår revision för räkenskapsåret har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bfr Grunden 10 räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.