

Årsredovisning 2024

Brf Grinden 23

769620-2519



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grinden 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-16. Stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

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
Grinden 23	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 404 kvm. Byggnadernas totalyta är 2404 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Anders Schönemann	Ordförande
Magnus Sverker Rönnevall	Suppleant
Charlie Gullström	Suppleant
Gösta Kenneth Brolin	Styrelseledamot
Per Junelind	Styrelseledamot

Valberedning

Kenneth Brolin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanterna

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Ombyggnation soprum
2022	●	Åtgärder ventilation Bygge hobbyrum
2021	●	OVK besiktning samt åtgärder i lägenheter Målning trapphus
2020	●	Målning golv källaren Påbyggnad skalskydd källare
2019	●	Fönsterrenovering plan 1-5 Utökat skalskydd
2018	●	Fönsterrenovering plan 6
2017	●	Brandsäkerhetsåtgärder
2016	●	Tätning Kungsbalkonger Justering Ventilation
2014	●	Stambyte

Planerade underhåll

2025	●	Underhåll Kungsbalkonger
------	---	--------------------------

Avtal med leverantörer

Bredband	Banhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Ellevio
Fjärrvärme	Exergi
Vatten och avfall	Stockholm vatten
Grovsopor	Remondis Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade nytt avtal med Bahnhof avseende Bredband med verkan från 1 april 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 277 578	2 188 354	1 931 824	1 732 896
Resultat efter fin. poster	-632 855	-373 342	-543 148	-479 812
Soliditet (%)	75	75	76	76
Yttre fond	116 799	23 066	41 906	89 637
Taxeringsvärde	112 000 000	112 000 000	112 000 000	93 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	651	505	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,2	61,6	55,7	62,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 308	7 308	7 308	7 308
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 572	6 572	6 572	6 572
Sparande per kvm totalyta, kr	-69	-5	-31	34
Elkostnad per kvm totalyta, kr	103	114	171	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	229	211	190	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	41	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	383	366	394	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	3,59	1,62	0,56
Räntekänslighet (%)	10,52	11,22	14,47	14,47

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 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -165 154 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har därför vidtagit nödvändiga åtgärder under räkenskapsåret, genom att höja avgiften med 20%. Styrelsen anser att den höjda avgiften är tillräcklig för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	61 140 525	-	-	61 140 525
Upplåtelseavgifter	918 000	-	-	918 000
Fond, yttre underhåll	23 066	-	93 733	116 799
Balanserat resultat	-11 291 133	-373 342	-93 733	-11 758 208
Årets resultat	-373 342	373 342	-632 855	-632 855
Eget kapital	50 417 116	0	-632 854	49 784 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-11 758 208
Årets resultat	-632 855
Totalt	-12 391 062
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	93 733
Att från yttre fond i anspråk ta	-105 625
Balanseras i ny räkning	-12 379 170
	-12 391 062

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 277 578	2 189 783
Övriga rörelseintäkter	3	26 194	96 743
Summa rörelseintäkter		2 303 772	2 286 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 678 958	-1 505 705
Övriga externa kostnader	9	-125 106	-121 184
Personalkostnader	10	-114 564	-114 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 076	-362 076
Summa rörelsekostnader		-2 280 704	-2 103 848
RÖRELSERESULTAT		23 068	182 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 990	11 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-662 912	-567 846
Summa finansiella poster		-655 923	-556 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-632 855	-373 342
ÅRETS RESULTAT		-632 855	-373 342

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	65 572 783	65 934 067
Markanläggningar	13	29 419	30 211
Summa materiella anläggningstillgångar		65 602 202	65 964 278
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 602 202	65 964 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 486	45 315
Övriga fordringar	14	532 973	307 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 190	94 218
Summa kortfristiga fordringar		630 649	446 710
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 300	427 510
Summa kassa och bank		34 300	427 510
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		664 949	874 221
SUMMA TILLGÅNGAR		66 267 151	66 838 498

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 058 525	62 058 525
Fond för yttre underhåll		116 799	23 066
Summa bundet eget kapital		62 175 324	62 081 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 758 208	-11 291 133
Årets resultat		-632 855	-373 342
Summa fritt eget kapital		-12 391 062	-11 664 475
SUMMA EGET KAPITAL		49 784 262	50 417 116
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		35 000	35 000
Summa långfristiga skulder		35 000	35 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 800 000	15 800 000
Leverantörsskulder		140 525	140 863
Skatteskulder		8 114	9 488
Övriga kortfristiga skulder		77 504	24 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 746	411 307
Summa kortfristiga skulder		16 447 889	16 386 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 267 151	66 838 498

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 068	182 678
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 076	362 076
	385 144	544 754
Erhållen ränta	6 990	11 827
Erlagd ränta	-684 011	-617 961
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-291 878	-61 381
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 425	-1 164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 606	-44 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-166 847	-107 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-166 847	-107 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	728 786	836 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	561 939	728 786

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden 23 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, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	2 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 501 980	1 408 104
Hysesintäkter, bostäder	773 000	780 000
El	2 000	0
Övriga intäkter	598	1 679
Summa	2 277 578	2 189 783

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	2
Elprisstöd	0	72 141
Ersättn.fr.försäkr.bolag	26 199	24 600
Summa	26 194	96 743

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	27 356	27 933
Städning	85 683	86 340
Besiktning och service	24 842	10 763
Trädgårdsarbete	1 288	3 854
Övrigt	2 150	0
Summa	141 319	128 890

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 276	15 542
Bostäder	20 282	0
Tvättstuga	0	28 210
Dörrar och lås/porttele	13 333	9 453
VA	9 948	0
Värme	0	5 413
El	3 595	1 675
Hissar	29 697	33 051
Fönster	0	20 123
Summa	93 131	113 467

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hissar	105 625	0
Summa	105 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	247 479	275 140
Uppvärmning	550 119	506 526
Vatten	123 597	98 882
Sophämtning	204 547	161 464
Summa	1 125 742	1 042 012

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 755	42 614
Kabel-TV	44 108	41 974
Bredband	63 599	79 544
Fastighetsskatt	58 680	57 204
Summa	213 142	221 336

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 699	0
Övriga förvaltningskostnader	30 161	31 980
Revisionsarvoden	31 250	31 000
Ekonomisk förvaltning	61 996	58 204
Summa	125 106	121 184

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	24 564	24 883
Summa	114 564	114 883

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	662 834	567 846
Övriga räntekostnader	78	0
Summa	662 912	567 846

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 686 850	69 686 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 686 850	69 686 850
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 752 783	-3 391 499
Årets avskrivning	-361 284	-361 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 114 067	-3 752 783
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 572 783	65 934 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 481 808</i>	<i>37 481 808</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Summa	112 000 000	112 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 876	39 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 876	39 876
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 665	-8 873
Årets avskrivning	-792	-792
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 457	-9 665
Utgående restvärde enligt plan	29 419	30 211

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 334	5 902
Nabo Klientmedelskonto	527 543	301 243
Borgo	96	32
Summa	532 973	307 177

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 170	7 646
Fastighetsskötsel	6 947	6 839
Försäkringspremier	40 254	38 705
Kabel-TV	11 082	11 027
Bredband	4 750	13 258
Förvaltning	16 987	16 743
Summa	88 190	94 218

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,02 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,02 %	7 800 000	7 800 000
Summa			15 800 000	15 800 000
Varav kortfristig del			15 800 000	15 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 800 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 703	26 478
El	28 933	33 031
Uppvärmning	71 041	71 700
Vatten	20 618	16 517
Utgiftsräntor	43 140	64 239
Förutbetalda avgifter/hyror	207 311	182 342
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	421 746	411 307

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 550 000	16 550 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sorteringen av hushållssopor har förändrats. Vi har byggt om soprummen både på 77:an och 81:an. Sopkarusellerna har rivits ut och ersatts med sopkärl på hjul. Detta för att få ner hämtningskostnaden av hushållssopor. SVOA tar mycket betalt för att bära säckar och det kostar mindre när dom hämtar kärl som dom kan rulla ut.

En av hyresrätterna hyrdes av Northvolt och dom sa upp hyreskontraktet. Vi har nu hittat en ny hyresgäst fr.o.m. 1:a maj. Detta ledde till att vi tappade tre månadshyror ca: 100 000 kr i feb, mar, apr.

Underskrifter

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

Stockholm

Charlie Gullström
Styrelsesuppleant

Dan Anders Schönemann
Ordförande

Per Junelind
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 20:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 07:54

DOCUMENT ID:

H1G-3otQCye

ENVELOPE ID:

SJb3jYmCJx-H1G-3otQCye

DOCUMENT NAME:

Brf Grinden 23, 769620-2519 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER JUNELIND pjunelind@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 23:40 09.04.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.121
2. Dan Anders Schöнемann anders@schonemann.org	Signed Authenticated	10.04.2025 20:40 10.04.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.206
3. CHARLIE GULLSTRÖM charlie.gullstrom@urbanagency.se	Signed Authenticated	12.05.2025 13:02 12.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.232.238
4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2025 20:04 12.05.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* 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 Bostadsrättsföreningen Grinden 23, org. nr 769620-2519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden 23 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grinden 23 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 20:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 07:54

DOCUMENT ID:

SygZ2oKmCke

ENVELOPE ID:

rkgsYmAyl-SygZ2oKmCke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Grinden 23 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	12.05.2025 20:04	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	12.05.2025 20:04	Low	IP: 90.224.208.207

* 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