

Årsredovisning 2023

Brf Grisselmaren 2

769625-3702



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grisselmaren 2

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rindö 3:386. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1900-1910 som kasernbyggnad. Under 2013-2015 byggdes denna om till bostadslägenheter. Föreningen förvärvade fastigheten 2015-01-26.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 44 bostadsrätter med tillhörande p-platser och laddboxar till varje lägenhet. Därutöver finns 17 p-platser för uthyrning utan el. Total bostadsytan är 4417 kvm.

I källaren har inretts 1 gäst/övernattningsrum för uthyrning till medlemmar som är stängt t.v, bastu och vinkällare med 1 skåp till varje lägenhet samt 1 mötes och styrelserum. I övrigt finns i källaren lägenhetsförråd och tekniska anläggningar.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Liselotte Melin	Ordförande	
Alexander Hill	Styrelseledamot	
Mari Bohlin	Styrelseledamot	Fr o m 2023-12-05
Henrik Huldt	Styrelseledamot	T o m 2023-09-26
Ingmar Olsson	Styrelseledamot	T o m 2023-08-13
Sten-Åke Sändh	Styrelseledamot	Fr o m 2023-12-05
Jörgen Pohl	Suppleant	Fr o m 2023-12-05
Ola Lundström	Suppleant	Fr o m 2023-12-05

Valberedning

Alf Persson, Jens Alexandersson och Jenny Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Daniel Johansson Auktoriserad revisor Conseil Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-26. Fastställande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Fyllnadsval till styrelsen och val av nya suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Slipning och lackning av entrépartier
Spolning av avloppsstammar
- 2022** ● Byte av övriga filter
Montering av ståndskivor
Justering av brunnar
Installation av taksäkerhetslösning
Installation av värmekabelanläggning
Förbättringsmålning av tak
Brandskyddsbesiktning tillsammans med kompletterande brandskyddsåtgärder
Lagning av lavar i bastun

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte trasiga plankor altaner, byter filter central-huvudfläkt källarplan, byte filter FTX-aggregat vindar, byte filter för tilluft radiatorer, OVK besiktning vindslägenheter FTX

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
EI	E.on, Nordic Green Energi
Fastighetsskötsel	Ett VVS AB
Hissar	OTIS
Trappstäd	Löfbergs Service
Yttre skötsel	JRF Mark

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten har åsatts värdeår 2015.

Fr o m 2016 är fastigheten skattebefriad i femton år, t o m 2030, därefter beskattas den med hel avgift.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig.

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av stolpar för laddning av elbilar.

Energideklaration utförd, giltig t o m 2027-12-11.

OVK besiktning utförd, giltig t o m 2024-04-15.

Radonmätning utförd och godkänd 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I budget för 2023 beräknades kraftigt ökade elkostnader. Under sommaren 2023 avtalade styrelsen om bundet pris, vilket medförde att elkostnaden blev lägre än budgeterat.

Beslut har skett om höjning av avgiften med 7 % från 1 mars 2024 då styrelsen budgeterat med ökade kostnader för vatten och räntor under 2024 och framåt.

Ett bundet lån på 1 750 000 kr har satts om med rörlig 3-månaders ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 15 %.

Förändringar i avtal

Avtalet med Ett VVS AB är uppsagt från 1 januari 2024.

Styrelsen har upphandlat konsulttjänster på avrop från Ventledarna AB och Liwendahl AB.

Städavtalet är omförhandlat - 20 % lägre kostnader.

JRF Mark är omförhandlat - innebär lägre kostnader.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen och "hustomtar" utfört ett stort antal olika åtgärder, såsom:

- Genomfört stamspolning för första gången. Det ska göras vart femte år.
- Slipat och lackat entrédörrarna i 4:an och 8:an.
- Genomfört två städdagar
- Hanterat flera medlemsärenden av skiftande komplexitet
- Välkomnat fyra nya medlemmar
- Tagit fram olika underlag och mallar som underlättar styrelsens arbete
- Uppdaterat stadgarna
- Jobbat med budget/underhållsplan, ränteupphandling och elavtal
- Genomfört 15 möten inkl. tre stämmor
- Omförhandlat flera avtal med leverantörer
- Säkerställt att vi har ett bra brandskydd
- Fuktmätning i källaren under året
- Hanterat Tornstadens/radhusen dräneringslösning kopplat till vår fastighet
- Förhandlat fram ett servitutsavtal med Tornstaden/radhusen om lyktstolpar på deras mark
- Förstärkt takets skorstenar (för att slippa vatteninträning)
- Hanterat övergivna cyklar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Bostadsrättshavaren måste även teckna och vidmakthålla bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 223 251	2 830 592	2 774 576	2 955 845
Resultat efter fin. poster	252 231	-225 773	-260 458	100 564
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 959 255	1 809 255	1 765 937	1 587 926
Taxeringsvärde	83 000 000	83 000 000	58 800 000	58 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	585	563	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	91,3	89,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 305	6 305	6 384	6 452
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 305	6 305	6 384	6 452
Sparande per kvm totalyta, kr	243	164	103	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	167	101	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	98	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	53	73	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	154	172	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	0,83	0,95	1,11
Räntekänslighet (%)	9,30	10,78	11,35	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	133 650 000	-	-	133 650 000
Fond, yttre underhåll	1 809 255	-	150 000	1 959 255
Balanserat resultat	-3 182 924	-225 773	-150 000	-3 558 697
Årets resultat	-225 773	225 773	252 231	252 231
Eget kapital	132 050 558	0	252 231	132 302 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 558 697
Årets resultat	252 231
Totalt	-3 306 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	381 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-132 064
Balanseras i ny räkning	-3 555 402
	-3 306 466

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	2		
Nettoomsättning		3 223 251	2 830 592
Övriga rörelseintäkter		156 419	0
Summa rörelseintäkter		3 379 670	2 830 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 841 282	-1 757 092
Övriga externa kostnader	7	-189 328	-261 628
Personalkostnader	8	-144 458	-117 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 984	-687 984
Summa rörelsekostnader		-2 863 052	-2 824 422
RÖRELSERESULTAT		516 618	6 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 630	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-286 017	-231 943
Summa finansiella poster		-264 387	-231 943
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 231	-225 773
ÅRETS RESULTAT		252 231	-225 773

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	157 998 138	158 581 714
Markanläggningar	11	385 050	411 090
Maskiner och inventarier	12	423 605	443 969
Summa materiella anläggningstillgångar		158 806 792	159 436 772
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 806 792	159 436 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 468	5 523
Övriga fordringar	13	2 999	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155 679	122 012
Summa kortfristiga fordringar		166 146	127 537
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 943 300	968 032
Summa kassa och bank		1 943 300	968 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 109 446	1 095 569
SUMMA TILLGÅNGAR		160 916 238	160 532 341

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 650 000	133 650 000
Fond för yttre underhåll		1 959 255	1 809 255
Summa bundet eget kapital		135 609 255	135 459 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 558 697	-3 182 924
Årets resultat		252 231	-225 773
Summa fritt eget kapital		-3 306 466	-3 408 697
SUMMA EGET KAPITAL		132 302 789	132 050 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 450 000	26 100 000
Summa långfristiga skulder		15 450 000	26 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 400 000	1 750 000
Leverantörsskulder		165 092	142 360
Skatteskulder		2 365	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		595 992	489 423
Summa kortfristiga skulder		13 163 449	2 381 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 916 238	160 532 341

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	516 618	6 170
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	687 984	687 984
	1 204 602	694 154
Erhållen ränta	21 630	0
Erlagd ränta	-273 493	-239 154
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	952 739	455 000
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 609	-23 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 142	-985 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 033 272	-554 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 004	-76 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 004	-76 353
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	975 268	-981 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	968 032	1 949 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 943 300	968 032

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grisselmaren 2 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 och el.

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	200 år
Maskiner och inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	50-20 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

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

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 852 292	2 474 982
Hysesintäkter, p-platser	149 400	151 197
Intäkter internet	142 032	142 032
Laddboxar	70 019	49 663
Övriga intäkter	3 051	5 476
Övernattnings-/gästlägenhet	0	500
Överlåtelse och pansättningsavgifter	6 459	6 742
Elstöd	156 417	0
Summa	3 379 670	2 830 592

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	21 350	38 408
Städning	110 366	126 008
Besiktning och service	8 656	69 552
Yttre skötsel/snöröjning	142 673	126 430
Summa	283 045	360 398

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer	175 790	165 543
Planerat underhåll	132 064	262 273
Summa	307 853	427 816

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	736 526	446 197
Vatten	235 963	235 123
Sophämtning	84 671	100 315
Summa	1 057 160	781 635

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 028	48 047
Bredband	139 196	139 196
Summa	193 224	187 243

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	31 311	44 744
Övriga förvaltningskostnader	33 072	26 591
Revisionsarvoden	27 500	26 250
Ekonomisk förvaltning	66 273	66 891
Övriga externa tjänster/kostnader	31 172	97 152
Summa	189 328	261 628

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	76 600
Övriga arvoden	0	20 000
Övriga personalkostnader	7 143	0
Sociala avgifter	32 315	21 117
Summa	144 458	117 717

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	286 017	231 943
Summa	286 017	231 943

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 706 234	165 655 925
Årets inköp	58 004	50 309
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 764 238	165 706 234
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 124 520	-6 482 940
Årets avskrivning	-641 580	-641 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 766 100	-7 124 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 998 138	158 581 714
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 399 000</i>	<i>36 399 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	83 000 000	83 000 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	520 577	520 577
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	520 577	520 577
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-109 487	-83 447
Årets avskrivning	-26 040	-26 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-135 527	-109 487
Utgående restvärde enligt plan	385 050	411 090

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	503 657	477 613
Inköp	0	26 044
Utgående anskaffningsvärde	503 657	503 657
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 688	-39 324
Avskrivningar	-20 364	-20 364
Utgående avskrivning	-80 052	-59 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	423 605	443 969
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 999	2
Summa	2 999	2
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 485	54 493
Försäkringspremier	18 827	16 372
Bredband	34 799	34 799
Förvaltning	16 568	16 348
Summa	155 679	122 012

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,89 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2024-02-02	4,8 %	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,64 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,76 %	2 450 000	2 450 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,13 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,75 %	4 650 000	4 650 000
Summa			27 850 000	27 850 000
Varav kortfristig del			12 400 000	1 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 850 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 143	26 110
El	114 068	61 338
Löner	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 991	30 352
Utgiftsräntor	50 881	38 357
Förutbetalda avgifter/hyror	267 909	236 666
Summa	595 992	489 423

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 250 000	32 250 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2024 har två lån på totalt 10 650 000 kr förfallit och omsättning har skett till rörlig 3-månaders ränta då indikationer finns att räntorna kommer att sjunka under andra halvan av 2024. Styrelsen bedömer att ytterligare avgiftshöjningar kommer att krävas under kommande år p.g.a ökade kostnader.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Liselotte Melin
Ordförande

Mari Bohlin
Styrelseledamot

Sten-Åke Sändh
Styrelseledamot

Alexander Hill
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Conseil Revision AB
Daniel Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARI JOHANNA BOHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: c73df88f2626c7[...]3fd5ccd1f1cc6

IP: 81.229.xxx.xxx

2024-05-06 20:32:55 UTC



Alexander Magnus Hill

Styrelseledamot

Serienummer: 585a172b829611[...]b2fcd5dad9f7

IP: 146.75.xxx.xxx

2024-05-06 20:45:30 UTC



STEN ÅKE SÄNDH

Styrelseledamot

Serienummer: f498f49639c16f[...]f0293335cbea2

IP: 81.229.xxx.xxx

2024-05-07 00:04:47 UTC



Kerstin V Liselotte Sydäng Melin

Styrelseledamot

Serienummer: 0c2610c30c88d9[...]34d7bf5ae881a

IP: 81.229.xxx.xxx

2024-05-07 13:14:49 UTC



DANIEL JOHANSSON

Revisor

Serienummer: 249fa085f43f74[...]bffe04e4b563c

IP: 46.227.xxx.xxx

2024-05-07 15:50:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 4125 - Grisselmaren 2, Brf
Org.nr. 769625-3702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 4125 - Grisselmaren 2, Brf 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.

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 revisionssed 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 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 4125 - Grisselmaren 2, Brf för år 2023 samt av förslaget till dispositioner 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL JOHANSSON

Revisor

Serienummer: 249fa085f43f74[...]bffe04e4b563c

IP: 46.227.xxx.xxx

2024-05-07 15:50:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>