



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grendel

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 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
Grendel 5	1994	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 171 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 713 kvm.

Andelstal för avgifter

Brf Grendel har sedan ett antal år valt att fördela föreningens samlade låneskuld per lägenhet.

Under åren har medlemmarna erbjudits möjligheten att vid vissa tillfällen amortera på sin andel av föreningens lån och därmed minska sin månatliga avgift till föreningen. Föreningen har i motsvarande grad amorterat på föreningens lån, vilket i sin tur inneburit att nyckeltalen för föreningens finansiella ställning förbättrats.

Grundtanken med detta sätt att fördela föreningens kapital är dels att varje medlem i föreningen kan påverka sin månadsavgift, dels att en låg avgift också har en viss inverkan på marknadsvärdet på respektive lägenhet. Kostnader för föreningens ränteutgifter samt amorteringar fördelas per lägenhet enligt ett **"Andelstal för kapital"** baserat på varje medlems andel av föreningens totala låneskuld.

Kostnaderna för drift och underhåll fördelas enligt ett **"Andelstal för drift"** baserat på respektive lägenhets boendeyta i proportion av den totala boendeytan i föreningen.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Friman	Ordförande
Lars Ransgart	Styrelseledamot
Anna Axelson	Styrelseledamot
Erik Bernström	Styrelseledamot
Karin Lehander	Suppleant
Marianne Ransgart	Suppleant

Valberedning

Carina Dahl (sammanställande), Berit Friman, Maria Levander.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Albin Djavadzadeh	Auktoriserad Revisor	Mazars
Jonas Helleklint	Revisorssuppleant	Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-10 för beslut om stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll.

2023 ● Renovering och ommålning av fasader.

2018 ● Ommålning av samtliga plåttak.

Planerade underhåll.

2024 ● Inga väsentliga underhållsåtgärder planerade under de närmsta två åren.

Avtal med leverantörer.

Teknisk förvaltning	Kasama AB
Trädgårdsskötsel	Kasama AB
Snöröjning	Kasama AB
EI	EON Energi AB
Service för bergvärmeanläggning	Caverion AB
Service för laddstolpar	NewEI AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Hämtning av hushållssopor	Urbaser AB
Hämtning av matavfall	Urbaser AB
Återvinning av glas, tidningar och plastförpackningar	Stena Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ekonomi

Under år 2023 har kostnaden för genomförd fasadrenovering finansierats dels genom kapitalinsats från vissa av föreningens medlemmar, dels genom upptagande av ett lån specifikt för detta ändamål.

Föreningen har hos Danderyds kommun ansökt om "Bygglov i efterhand" för en ombyggnation i en av föreningens lägenheter där tidigare ägare ej gjort bygglovsansökan innan start av byggnationen.

Hållbarhet.

Föreningen arbetar aktivt med att optimera energianvändning och att i övrigt minska miljöpåverkan.

Föreningen har sedan många år installerat en bergvärmeanläggning som producerar en stor del av energibehovet. Komplettering vid toppbelastning sker med hjälp av en elpanna.

All belysning i trapphus och i utemiljö har utrustats med LED-lampor.

Totalt finns 10 P-platser med möjlighet till laddning av el- och hybridbilar.

Återvinning sker i egna uppsamlingskärl av följande fraktioner: hushållssopor, kompostsopor, tidningar, glas och plastförpackningar. Pappers-, metall- och kartongfraktioner lämnas på kommunal återvinning på ca 300 meters avstånd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 924 701	1 594 532	1 332 578	1 333 790
Resultat efter fin. poster	-2 363 519	214 187	59 345	211 286
Soliditet (%)	71	73	72	72
Yttre fond	293 231	240 231	87 231	139 735
Taxeringsvärde	57 000 000	57 000 000	44 400 000	44 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	830	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 202	4 954	5 068	5 181
Skuldsättning per kvm totalyta	4 163	4 954	5 068	5 181
Sparande per kvm totalyta	188	213	138	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	116	169	101	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	28	29	28
Energikostnad per kvm totalyta	139	197	130	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,26	-	-	-

* Nyckeltalen visas med nya beräkningsform för första gången 2023 och kravet från BFN (Bokföringsnämnden) är att minst år 2023 redovisas. Därför redovisas inte dessa nyckeltal för åren 2020-2022.

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.

Uppllysning vid förlust

Under år 2023 har kostnaden för genomförd fasadrenovering finansierats dels genom kapitalinsats från vissa av föreningens medlemmar, dels genom upptagande av ett lån specifikt för detta ändamål.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 458 312	-	-	15 458 312
Upplåtelseavgifter	4 288 464	-	-	4 288 464
Fond, yttre underhåll	240 231	-	53 000	293 231
Kapitaltillskott	9 733 743	-	1 300 649	11 034 392
Balanserat resultat	158 810	214 187	-53 000	319 996
Årets resultat	214 187	-214 187	-2 363 519	-2 363 519
Eget kapital	30 093 746	0	-1 062 870	29 030 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	372 996
Årets resultat	-2 363 519
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 000
Totalt	-2 043 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt stämmoprotokoll	-100 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	240 231
Balanseras i ny räkning	-1 903 292

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	1 924 701	1 594 532
Övriga rörelseintäkter	3	71 781	11 214
Summa rörelseintäkter		1 996 482	1 605 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 553 992	-893 883
Övriga externa kostnader	9	-233 636	-116 699
Personalkostnader	10	26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 820	-248 823
Summa rörelsekostnader		-4 010 164	-1 285 689
RÖRELSERESULTAT		-2 013 682	320 057
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 803	3 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-362 640	-108 957
Summa finansiella poster		-349 837	-105 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 363 519	214 187
ÅRETS RESULTAT		-2 363 519	214 187

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	39 761 312	40 010 132
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 761 312	40 010 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 761 312	40 010 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 971	36 692
Övriga fordringar	14	558 038	1 087 331
Summa kortfristiga fordringar		563 009	1 124 023
Kassa och bank			
Kassa och bank		244 819	781
Summa kassa och bank		244 819	781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		807 827	1 124 804
SUMMA TILLGÅNGAR		40 569 139	41 134 936

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 746 776	19 746 776
Fond för yttre underhåll		293 231	240 231
Kapitaltillskott		11 034 392	9 733 743
Summa bundet eget kapital		31 074 399	29 720 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		319 996	158 810
Årets resultat		-2 363 519	214 187
Summa fritt eget kapital		-2 043 523	372 996
SUMMA EGET KAPITAL		29 030 876	30 093 746
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 475 000
Summa långfristiga skulder		0	4 475 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 293 900	6 275 800
Leverantörsskulder		66 293	96 892
Skatteskulder		5 988	4 822
Övriga kortfristiga skulder		0	14 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 082	174 512
Summa kortfristiga skulder		11 538 263	6 566 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 569 139	41 134 936

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 013 682	320 057
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	248 820	248 823
	-1 764 862	568 880
Erhållen ränta	12 803	3 086
Erlagd ränta	-352 561	-108 913
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 104 620	463 053
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 488	52 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 105	-98 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 194 214	416 239
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	1 300 649	0
Upptagna lån	2 500 000	42 806
Amortering av lån	-1 956 900	-271 827
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 843 749	-229 021
ÅRETS KASSAFLÖDE	-350 465	187 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 074 811	887 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	724 346	1 074 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grendel 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 periodiseringar 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 bredband, 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:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Bergvärme borrhål	20 år
Bergvärme material	40 år
Fiberanslutning	10 år
Laddstolpar	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 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	1 375 380	1 135 174
Årsavgift bostäder, kap tillsk	418 199	338 215
Hysesintäkter p-plats	4 800	1 800
Hysesintäkter förråd	5 250	5 400
Hyror carport	86 100	90 000
El	9 342	3 711
Laddbox	375	0
Elintäkter laddstolpe	21 000	20 250
Elintäkter laddstolpe moms	4 135	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	0	0
Öres- och kronutjämning	0	-18
Summa	1 924 701	1 594 532

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 563
Elstöd	71 781	0
Övriga intäkter	0	8 651
Summa	71 781	11 214

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	185 958	67 860
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 149
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 089	89 188
Städning enligt avtal	109 153	0
Hissbesiktning	2 497	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 379	15 000
Gårdkostnader	7 589	9 190
Gemensamma utrymmen	0	300
Snöröjning/sandning	29 268	40 043
Serviceavtal	19 862	14 215
Fordon	0	1 184
Förbrukningsmaterial	16 812	2 902
Summa	416 607	241 031

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	1 911
VVS	3 400	3 888
Värmeanläggning/undercentral	4 333	75 530
Elinstallationer	-5 286	10 069
Mark/gård/utemiljö	625	0
Summa	3 072	91 398

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	2 624 375	0
Summa	2 624 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	316 584	367 118
Vatten	59 533	59 922
Sophämtning/renhållning	57 906	51 665
Summa	434 023	478 705

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 541	48 151
Bredband	1 416	1 180
Fastighetsskatt	34 958	33 418
Summa	75 915	82 749

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 987	2 095
Juridiska åtgärder	17 938	0
Inkassokostnader	463	513
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	20 625
Fritids och trivselkostnader	1 926	11 294
Föreningskostnader	6 676	450
Förvaltningsarvode enl avtal	42 040	40 870
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	0	8 186
Administration	8 290	4 648
Konsultkostnader	128 327	27 838
Summa	233 636	116 699

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	-6 284	6 284
Summa	-26 284	26 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	361 949	108 754
Dröjsmålsränta	691	0
Övriga räntekostnader	0	203
Summa	362 640	108 957

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 558 075	45 558 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 558 075	45 558 075
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 547 943	-5 299 121
Årets avskrivning	-248 820	-248 823
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 796 763	-5 547 943
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 761 312	40 010 132
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	57 000 000	57 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 339	138 339
Utgående anskaffningsvärde	138 339	138 339
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-138 339	-138 339
Utgående avskrivning	-138 339	-138 339
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 323	2 613
Klientmedel	0	370 818
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 688	10 688
Avräkning övrigt	63 499	0
Transaktionskonto	167 796	0
Borgo räntekonto	311 732	703 213
Summa	558 038	1 087 331

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,62 %	6 200 800	6 200 800
SEB	2024-07-28	0,80 %	4 493 750	4 550 000
SEB	2024-05-28	4,47 %	599 350	0
Summa			11 293 900	10 750 800
Varav kortfristig del			11 293 900	6 275 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 293 900 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	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 700	7 500
Uppl kostn räntor	10 505	426
Uppl kostnad arvoden	0	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	6 284
Förutbet hyror/avgifter	155 877	140 302
Summa	172 082	174 512

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 870 000	24 870 000

NOT 18, 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.

Danderyd

Anna Axelson
Styrelseledamot

Erik Bernström
Styrelseledamot

Jörgen Friman
Ordförande

Lars Ransgart
Styrelseledamot

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

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 17:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 10:32

DOCUMENT ID:

S1foqpXiXA

ENVELOPE ID:

Syls5TXsmA-S1foqpXiXA

DOCUMENT NAME:

Brf Grendel, 716422-6768 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA AXELSON anna.axelson@nordea.com	Signed Authenticated	22.05.2024 10:37 22.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/16) IP: 158.233.247.36
2. JÖRGEN FRIMAN stocka62@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:07 22.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/31) IP: 176.10.136.218
3. Erik Vilhelm Andreas Bernström erik.bernstrom1@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:34 22.05.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/30) IP: 90.235.83.143
4. Lars Inge Torgny Ransgart lars.ransgart@ransgart.se	Signed Authenticated	22.05.2024 15:31 22.05.2024 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/01/18) IP: 91.128.137.131
5. ALBIN DJAVADZADEH albin.djavadzadeh@mazars.se	Signed Authenticated	22.05.2024 17:30 22.05.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/05) IP: 217.16.197.190

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grendel
Org. nr 716422-6768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på 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 Brf Grendel 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Grendel 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 17:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 10:32

DOCUMENT ID:

B1hcTms7A

ENVELOPE ID:

B1WicaQo7R-B1hcTms7A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf - elektroniskt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALBIN DJAVADZADEH albin.djavadzadeh@mazars.se	Signed Authenticated	22.05.2024 17:30 22.05.2024 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/05) IP: 217.16.197.190

* 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