

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Grenadjären

Org nr 769610-6058

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

<u>Innehåll:</u>	Sida
Förvaltningsberättelse och nyckeltal	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper, bokslutskommentarer samt kassaflödesanalys	6 - 7
Underskrifter	8

PS AD
as afen
ce

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grenadjären (org nr 769610-6058) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende föreningens elfte verksamhetsår. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Grenadjärvägen 4 - 12, Vaxholm, upplåta bostadslägenheter.

Föreningen registrerades 2004-03-08.
Fastigheten Vaxholm Rindö 3:380 förvärvades 2012-04-02.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01 - 2023-12-31

Edor Boström	Ordförande
Ulla Nilsson	Kassör
Camilla Holmén	Sekr./Ledamot
Anders Olsson	Ledamot
Daniel Söder	Ledamot
Theo Bratt	Suppleant
Torsten Ericsson	Suppleant

Revisor

Revisor har varit Erland Lindholm

Administration

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. Antalet röstberättigande medlemmar är 38 varav 27 var närvarande eller via fullmakt (4st). Extrastämma hölls 2023-09-16 för att slutligen godkänna ändring i stadgarna. Under året har, enligt köpekontrakt, 1 bostadsrätt överlåts.

Avgiften höjdes den 1 november för första gången sedan föreningen bildades 2012, Anledningen är den snabba ökningen av de taxebundna avgifterna som vatten, avfall och fasta el kostnader som har ökat drastiskt.

Fastigheten

Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt.
Total bostadsyta är 3 511 kvm.

Byggnaderna färdigställdes 1900-1933. Efter bostadsrättsföreningens tillträde, 2012-04-02, har ett omfattande upprustnings-, ombyggnads- och underhållsarbete utförts enligt den ekonomiska planen.

Värmen kommer från föreningens bergvärmeanläggning. Under 2022 har föreningen fortsatt med renovering av fastigheten. Stort fokus har lagts på ventilationen. Projektet har inneburit renovering av ventilationskanaler samt fönsterventiler för kvalitativ luft. Projektet genomförs stegvis under en längre tid och efter behov i samtliga hus.

Översikt	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		2 347 763	1 933 358	1 908 447	1 940 006	1 927 996
Summa kostnader, exkl avskrivningar		-1 849 688	-1 695 892	-1 300 562	-1 225 850	-3 076 968
räntor o inkomstskatt						
Avskrivningar		-332 106	-324 313	-281 285	-262 662	-242 622
Rörelseresultat		165 969	-86 847	326 600	451 494	-1 391 594
Räntekostnader		-157 737	-147 198	-129 066	-192 132	-240 136
Årets resultat		8 232	-234 045	197 534	259 362	-1 631 730

DS
AS
CE
ES
ayfan

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Värmekostnad/kvm bostadsyta	127	126	114	99
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	66	60	55	48
Årsavgift/kvm	583	503	521	547
Lån/kvm bostadsyta	4 622	4 622	4 338	4 480
Resultat efter finansiella poster tkr	8 -	234	198	259
Soliditet (EK/balansomslutning)	69%	69%	71%	71%
Nettoomsättning tkr	2 348	1 933	1 908	1 940

Underhåll av fastigheten sker löpande. Under året har brandskyddsarbetet implementerats i det löpande arbetet. Injustering av värmen och varmvatten sker kontinuerligt för en jämn fördelning. Årlig översyn av värmepumpen sker enligt servicekontrakt Vi har även startat ett samarbete med företaget Nrlzye för att optimera vårt värmesystem. OVK i hus 4 har utförts utan anmärkning Styrelsen har bidragit med egen förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Arbetet med brandskyddskontroll har utvecklats och pågår löpande. Tak och hänggrännor inspekteras årligen och åtgärdas vid behov. Avtalet med Telia har omförhandlats. Samtliga lägenheter har nu bredband 250/250. TV-Telia Lagom samt IP-telefoni.

Utförda större åtgärder sedan bildandet av föreningen

Stamrenovering: nya vatten/avloppstammar hus 4 och 5, delvis i hus 33. Renovering badrum/wc.
Fönster: Renovering och målning av originalfönster hus 4 & 5 samt byte av fönster i hus 33
Källarförråd: nya källarförråd i hus 4 och 5.
Markarbeten: schakt, ny dränering, justering av marknivå för avrinning.
Markarbeten: nytt vattenrör för fastighetens inkommande vatten.
Markarbeten: ny ytterbelysning, nya gräsytor och nya infarter för att minska trafiken i området
Värmeinstallation: bergvärme, installation värmepumpar, stamventiler och termostater.
Ventilation: nya takfläktar i hus 5 samt värmeväxlare i hus 4.
Yttertak: tvättning o målning av två tak samt byte av plåtdetaljer.
El: nya stigare till alla lägenheter med nya elcentraler samt rör för framtida tele/tv/data.
Fasad: avfärgning, lagning puts och målning.
Balkonger och terrasser: till samtliga lägenheter (exkl. vindslägenheter) enligt bygglov.
Trapphus: ommålning av samtliga trapphus.
Entréer: nya entrédörrar.
Parkering: utökat med 12 nya parkeringsplatser. Nya laddboxar för elbilar på befintliga elstolpar (40 platser).
Utökning av boytor: 8 st vindslägenheter fardigställda i hus 5.
Föreningslokal färdigställd 2019

Förändringar i eget kapital	insatser	yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 327 104	250 200	-736 542
Upplåtelseavgifter	-	-	-
Disp. Enl. föreningstämman beslut	-	105 600	-105 600
Återföring från yttre fond	-	-	-
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Vid årets slut	2 327 104	355 800	-842 142

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust	-842 142
årets vinst	8 232
	-833 910

Avsättning till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärdet 35 200 000	-105 600
balanseras i ny räkning	-939 510

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande

B
aufan
as
ar

resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, hyror, övriga intäkter	1	2 178 813	1 933 358
Elstöd/Bidrag		168 950	
		2 347 763	1 933 358
Fastighetens kostnader			
Fastighetsskötsel		-194 180	-114 874
Snöröjning/vårsopning		-56 185	-47 322
Obligatoriska besiktningkostnader		-7 580	-17 088
Obligatoriska ventilationskontroller		-69 363	-
Reparationer		-87 699	-390 656
Reparationer markytor		-108 227	-8 078
El		-487 188	-493 838
Vatten		-231 648	-209 810
Sophämtning		-76 956	-75 203
Försäkringar		-86 778	-74 898
TV-avgift		-136 972	-43 069
Fastighetsskatt		-60 382	-57 722
Övriga externa kostnader		-5 287	-1 537
Kostnader stämma, möten, mm		-14 961	-9 319
Lämnade ersättningar		-	-2 940
Revisionsarvode	2	-15 000	-15 000
Ekonomisk förvaltning		-59 888	-55 256
Bankkostnader		-3 457	-5 336
Konsultarvoden		-76 384	-9 725
Medlemsavgift Branchorganisationer		-5 460	-6 180
Styrelsearvoden	3	-56 893	-49 222
Arbetsgivaravgifter (arvoden)	3	-8 726	-8 319
Övriga kostnader		-474	-500
Summa kostnader exkl avskrivningar		-1 849 688	-1 695 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-332 106	-324 313
Rörelseresultat		165 969	-86 847
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-157 737	-147 198
Resultat efter finansiella poster		8 232	-234 045
Resultat före skatt		8 232	-234 045
Årets resultat		8 232	-234 045

DS
a Nor
Cen

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	4	51 080 644	51 271 220
Maskiner och andra tekniska anläggningar		339 838	
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 942 217	2 423 585
Summa anläggningstillgångar		53 362 699	53 694 805
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Avgifts- och hyresfordringar		5 945	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	14 382
		5 945	14 382
<i>Förutbetalda kostnader</i>			
Förutbetalda försäkringspremier		30 627	25 523
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		3 673	17 636
		34 300	43 159
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank		846 279	497 908
Summa omsättningstillgångar		886 524	555 449
SUMMA TILLGÅNGAR		54 249 223	54 250 254

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 753 173	35 753 173
Upplåtelseavgifter		2 327 104	2 327 104
Yttre fond		355 800	250 200
		38 436 077	38 330 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-842 142	-502 497
Årets resultat		8 232	-234 045
		-833 910	-736 542
		37 602 167	37 593 935
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	16 229 528	16 229 528
		16 229 528	16 229 528
Leverantörskulder		76 445	121 829
Skatteskulder		6 797	1 268
Avgifter och hyror inbetalda avs 2024		213 705	169 184
Övriga upplupna kostnader	8	120 581	134 510
Upplupna kostnader		417 528	426 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 249 223	54 250 254

DS
ed ch
Olefin 106

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årets resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna.
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag.

Pågående arbeten resultatavräknas i takt med färdigställandet. Av den beräknade totala intäkten för ett arbete avräknas under respektive period så stor del som motsvarar de vid periodens slut upparbetade kostnadernas andel av de beräknade totala kostnaderna.

Materiella anläggningstillgångar	0,5 % per år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10,00 % per år
Markanläggningar	2,50 % per år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 047 810	1 766 940
Hysesintäkter	108 200	107 400
Övriga intäkter	191 750	59 018
	<u>2 347 760</u>	<u>1 933 358</u>

Not 2 Revisionsarvode	2023	2022
Revisionsarvode inkl moms	15 000	15 000

Not 3 Anställda och personalkostnader	2023	2022
Styrelse arvode	-56 893	-49 222
Summa	<u>-56 893</u>	<u>-49 222</u>

Sociala kostnader	-8 726	-8 319
Summa	<u>-65 619</u>	<u>-57 541</u>

Not 4 Byggnader, mark och markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	53 046 405	53 086 211
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-39 806
	<u>53 046 405</u>	<u>53 046 405</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 775 185	-1 600 329
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-190 576	-174 856
Vid årets slut	<u>-1 965 761</u>	<u>-1 775 185</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>51 080 644</u>	<u>51 271 220</u>
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	35 200 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	35 200 000

Not 5 Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 955 227	2 955 227
Nyanskaffningar	-	-
	<u>2 955 227</u>	<u>2 955 227</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-531 642	-382 185
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-141 530	-149 457
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-673 172</u>	<u>-531 642</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>2 282 055</u>	<u>2 423 585</u>
	53 362 699	53 504 229

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	157 737	147 198
Pantbrevskostnader	-	-
	<u>157 737</u>	<u>147 198</u>

ES AS
DS Oskar
cl

Not 7 Skulder till kreditinstitut	<i>Villkorsändringsdag</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-01-17	7 100 000	7 100 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	8 129 528	8 129 528
Nordea Hypotek	2024-06-19	1 000 000	1 000 000
		16 229 528	16 229 528

Not 8 Upplupna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Reservering revisionsarvode inkl. moms	15 000	15 000
Upplupna bankavgifter	174	1 465
Upplupen fastighetsskötsel	-	5 375
Upplupen kostnad el	72 344	83 789
Upplupna styrelsearvoden inkl. arbetsgivaravg.	31 500	28 881
	119 018	134 510

Not 9 Händelser efter räkenskapsårets slut		
Eventualförbindelser	inga	inga
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 730 000	17 730 000

Kassaflödesanalys	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
SEK		
Likvida medel vid årets början	497 908	540 559
Resultat efter finansiella poster	8 232	- 234 045
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	-	-
Årets avskrivningar	332 106	324 313
Bokslutadispositioner	-	-
Nedskrivningar	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	332 106	324 313
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 296	- 19 488
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	- 9 263	17 386
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	8 033	- 2 102
Investeringar		
Finansiella placeringar	-	-
Årets investeringar	-	- 1 130 817
Kassaflöde från investeringar	-	- 1 130 817
Finansieringsverksamhet		
Eget busdet kapital		
Ökning långfristiga fordringar	-	
Ökning långfristiga skulder	-	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-	1 000 000
Årets kassaflöde	348 371	- 42 651
Likvida medel vid årets slut	846 279	497 908

ES Bar
PS Olyan
ce

Not 7 Skulder till kreditinstitut	<i>Villkorsändringsdag</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-01-17	7 100 000	7 100 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	8 129 528	8 129 528
Nordea Hypotek	2024-06-19	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek		16 229 528	16 229 528

Not 8 Upplupna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Reservering revisionsarvode inkl. moms	15 000	15 000
Upplupna bankavgifter	174	1 465
Upplupen fastighetsskötsel	-	5 375
Upplupen kostnad el	72 344	83 789
Upplupna styrelsearvoden inkl. arbetsgivaravg.	31 500	28 881
	119 018	134 510

Not 9 Händelser efter räkenskapsårets slut

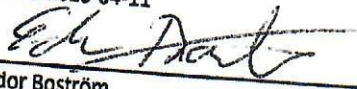
Eventualförbindelser	inga	inga
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 730 000	17 730 000

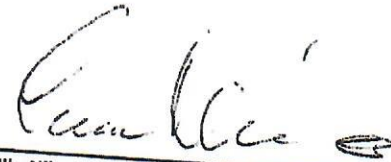
Kassaflödesanalys

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
SEK		
Likvida medel vid årets början	497 908	540 559
Resultat efter finansiella poster	8 232	- 234 045
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	-	-
Årets avskrivningar	332 106	324 313
Bokslutadispositioner	-	-
Nedskrivningar	-	-
Total justering av poster som inte ingår i kassaflödet	332 106	324 313
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 296	- 19 488
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	- 9 263	17 386
Totalt efter förändringar i rörelsekapital	8 033	- 2 102
Investeringar		
Finansiella placeringar	-	-
Årets investeringar	-	- 1 130 817
Total förändring av kassaflödet för investeringar	-	- 1 130 817
Finansieringsverksamhet		
Eget busdet kapital		
Ökning långfristiga fordringar	-	
Ökning långfristiga skulder	-	1 000 000
Totalt kassaflöde från finansieringsverksamhet	-	1 000 000
Årets kassaflöde	348 371	- 42 651
Likvida medel vid årets slut	846 279	497 908

*ou/ea
es lw
PS
an*


Rindö 2023-04-11


Edor Boström
Ordförande

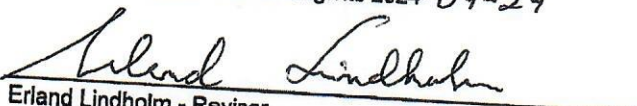

Ulla Nilsson
Ledamot/Kassör


Daniel Söder
Ledamot


Camilla Holmén
Ledamot/Sekreterare


Anders Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits 2024-09-24


Erland Lindholm - Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grenadjären

Org nr 769610-6058

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grenadjären för år 2023.

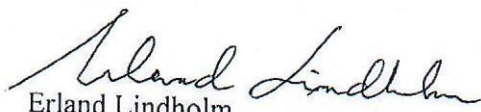
. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen . Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret .

Rindö 2024-04-24


Erland Lindholm
Revisor