

# Årsredovisning 2023

Brf Grindstugeparken

769629-8574



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstugeparken

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 kassa) 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 Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 5 559 kvm. Byggnadernas totalyta är 7893 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Vlasios Papantonis	Ordförande
Johan Mann	Kassör
Emilia Lindqvist	Sekreterare
Johanna Linnea Kankaanpää	Styrelseledamot
Måns Peter Sivengård	Styrelseledamot
Göran Andersson	Suppleant
Luciana De Souza Lobo	Suppleant

### Valberedning

Kristian Möller

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Joakim Häll    Revisor    BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Revisor	BoRevision

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare fiber samfällighet, med en andel på 7.66%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar fibernätet i hela Tollare.

Föreningen är även medlem i Gemensamhetsanläggningen Tollare GA:16 med andelstal 50%, förvaltar gemensamt garage med grannföreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från Fastum till Nabo.

Föreningen har även bytt revisor från PWC till BoRevision.

Genom föreningens medlemskap i samfällighetsföreningen Tollare Fiber har gemensam fiber installerats till samtliga boende och alla boende har nu fast telefoni, bredband och TV basutbud upphandlat av samfällighetsföreningen.

Slutligen har en underhållsplan upprättats i samarbete med Nabo för att kartlägga planerat underhåll.

Inga pågående väsentliga projekt eller arbeten finns vid årsskiftet.

Under året har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 20% för 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 817 230	4 431 000	4 372 000	4 253 000
Resultat efter fin. poster	-1 984 996	-1 278 461	-1 149 000	-1 309 000
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	864 047	697 277	-	-
Taxeringsvärde	214 800 000	214 800 000	115 580 000	115 580 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 848	12 628	12 772	12 916
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 162	12 628	12 772	12 916
Sparande per kvm totalyta, kr	103	207	-207	-235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	106	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	77	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	64	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	247	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,42	-	-	-
Räntekänslighet (%)	21,38	-	-	-

**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 el och vatten (totalt 699 889 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Föreningen redovisar en förlust på 1 984 996 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på avskrivningar som överstiger det negativa resultatet. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 645 384 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 103 kr /Kvm

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräcklig för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	190 052 249	-	-	190 052 249
Upplåtelseavgifter	81 457 751	-	-	81 457 751
Fond, yttre underhåll	697 277	-	166 770	864 047
Balanserat resultat	-5 232 951	-1 278 461	-166 770	-6 678 182
Årets resultat	-1 278 461	1 278 461	-1 984 996	-1 984 996
<b>Eget kapital</b>	<b>265 695 865</b>	<b>0</b>	<b>-1 984 996</b>	<b>263 710 869</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 678 182
Årets resultat	-1 984 996
<b>Totalt</b>	<b>-8 663 178</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	166 770
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 577
Balanseras i ny räkning	-8 429 371
	<b>-8 663 178</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 817 230	4 409 806
Övriga rörelseintäkter	3	229 152	21 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 046 383</b>	<b>4 431 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 103 418	-2 468 862
Övriga externa kostnader	9	-220 217	-210 196
Personalkostnader	10	-197 127	-131 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 400 600	-2 400 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 921 361</b>	<b>-5 211 078</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-874 978</b>	<b>-779 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 294	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 124 312	-498 987
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 110 018</b>	<b>-498 936</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 984 996</b>	<b>-1 278 461</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 984 996</b>	<b>-1 278 461</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	332 056 400	334 457 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>332 056 400</b>	<b>334 457 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>332 056 400</b>	<b>334 457 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 038	12 497
Övriga fordringar	13	2 014 516	51 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73 528	257 662
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 125 082</b>	<b>321 277</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	2 104 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 104 787</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 125 082</b>	<b>2 426 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>334 181 482</b>	<b>336 883 063</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		271 510 000	271 510 000
Fond för yttre underhåll		864 047	697 277
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>272 374 047</b>	<b>272 207 277</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 678 182	-5 232 951
Årets resultat		-1 984 996	-1 278 461
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 663 178</b>	<b>-6 511 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>263 710 869</b>	<b>265 695 865</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 425 000	32 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 425 000</b>	<b>32 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	54 975 000	37 450 000
Leverantörsskulder		170 982	142 383
Skatteskulder		116 000	103 800
Övriga kortfristiga skulder		68 636	84 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	714 995	656 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 045 613</b>	<b>38 437 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>334 181 482</b>	<b>336 883 063</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-874 978</b>	<b>-779 525</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 400 600	2 400 600
	<b>1 525 622</b>	<b>1 621 075</b>
Erhållen ränta	14 294	51
Erlagd ränta	-1 119 316	-459 037
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>420 600</b>	<b>1 162 089</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	146 366	-77 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 419	18 056 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>645 384</b>	<b>19 140 781</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	-18 700 000
Amortering av lån	-800 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-800 000</b>	<b>-18 700 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-154 616</b>	<b>440 781</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 104 787</b>	<b>1 664 006</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 950 171</b>	<b>2 104 787</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grindstugeparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och BFNAR 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, el, 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 %
---------	-----

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 407 616	3 123 648
Hysesintäkter, p-platser	823 983	859 350
Hysesintäkter, lokaler	14 850	0
Övriga intäkter	87 512	52 718
Kabel-TV/Bredband	12 800	0
Intäktsreduktion	0	-38 383
Vatten	116 454	119 024
El	354 015	293 449
<b>Summa</b>	<b>4 817 230</b>	<b>4 409 806</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	12
Elprisstöd	152 241	0
Övriga intäkter	76 500	21 734
Övriga rörelseintäkter	411	0
<b>Summa</b>	<b>229 152</b>	<b>21 746</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	123 735	0
Besiktning och service	241 354	107 251
Garage	142 392	93 146
Övrigt	101 204	127 520
Städning	123 000	123 600
Trädgårdsarbete	11 420	77 548
Snöskottning	49 519	56 395
<b>Summa</b>	<b>792 624</b>	<b>585 460</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	22 971	13 987
Bostäder	0	1 138
Dörrar och lås/porttele	7 214	14 050
Ventilation	22 578	0
El	10 680	0
Hissar	0	21 989
Försäkringsärende/vattenskada	5 061	0
<b>Summa</b>	<b>68 504</b>	<b>51 164</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	14 691
Ventilation	0	15 019
Garage och p-platser	399 577	0
<b>Summa</b>	<b>399 577</b>	<b>29 710</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	557 921	589 748
Uppvärmning	472 505	428 238
Vatten	446 135	357 047
Sophämtning	185 813	193 359
<b>Summa</b>	<b>1 662 374</b>	<b>1 568 392</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 271	54 818
Bredband	8 849	6 288
Arvode teknisk förvaltning	766	115 031
Samfällighet	51 454	0
Fastighetsskatt	58 000	58 000
<b>Summa</b>	<b>180 340</b>	<b>234 137</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	14 217	8 097
Övriga förvaltningskostnader	34 892	90 975
Revisionsarvoden	21 981	25 500
Ekonomisk förvaltning	89 127	85 624
Konsultkostnader	60 000	0
<b>Summa</b>	<b>220 217</b>	<b>210 196</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 000	100 000
Sociala avgifter	47 127	31 419
<b>Summa</b>	<b>197 127</b>	<b>131 419</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 124 312	498 974
Övriga räntekostnader	0	13
<b>Summa</b>	<b>1 124 312</b>	<b>498 987</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	346 460 000	346 460 000
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>346 460 000</b>	<b>346 460 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 003 000	-9 602 400
Årets avskrivning	-2 400 600	-2 400 600
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 403 600</b>	<b>-12 003 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>332 056 400</b>	<b>334 457 000</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 400 000</i>	<i>106 400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	159 800 000	159 800 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
<b>Summa</b>	<b>214 800 000</b>	<b>214 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 345	51 118
Nabo Klientmedelskonto	886 904	0
Borgo räntekonto	1 063 267	0
<b>Summa</b>	<b>2 014 516</b>	<b>51 118</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 700	257 662
Försäkringspremier	21 354	0
Bredband	911	0
Förvaltning	20 563	0
<b>Summa</b>	<b>73 528</b>	<b>257 662</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	4,21 %	18 150 000	18 400 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,75 %	8 950 000	9 050 000
Stadshypotek	2025-12-30	0,86 %	14 425 000	14 525 000
Stadshypotek ab	2024-12-30	0,75 %	9 375 000	9 475 000
Stadshypotek ab	2024-12-30	4,21 %	18 500 000	18 750 000
<b>Summa</b>			<b>69 400 000</b>	<b>70 200 000</b>
Varav kortfristig del			73 675 000	37 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 400 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	10 250	0
Uppvärmning	68 555	0
Utgiftsräntor	44 946	39 950
Löner	107 360	107 360
Sociala avgifter	33 743	33 743
Förutbetalda avgifter/hyror	426 403	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 738	455 412
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>714 995</b>	<b>656 465</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000



## Underskrifter

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

Nacka

---

Emilia Lindqvist  
Sekreterare

---

Johan Mann  
Kassör

---

Johanna Linnea Kankaanpää  
Styrelseledamot

---

Måns Peter Sivengård  
Styrelseledamot

---

Vlasios Papantonis  
Ordförande

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 10:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 07:05

DOCUMENT ID:

HkMbMhIA-A

ENVELOPE ID:

r1b-zhe0-A-HkMbMhIA-A

DOCUMENT NAME:

Brf Grindstugeparken, 769629-8574 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VLASIOS PAPANTONIS vlasios.papantonis@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 08:34 30.04.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/24) IP: 83.254.228.15
2. Johanna Linnea Kankaanpää johannasadress@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 13:27 30.04.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/21) IP: 95.193.145.137
3. Johan Thomas Mann johan.mann@live.se	Signed Authenticated	08.05.2024 06:42 08.05.2024 06:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/04) IP: 158.174.44.150
4. Emilia Alexandra Lindqvist lindqvist.emilia@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 07:41 08.05.2024 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/21) IP: 188.149.216.101
5. Måns Peter Sivengård peter.sivengard@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:04 08.05.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/07) IP: 147.161.188.110
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	10.05.2024 10:39 10.05.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

\* 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 Grindstugeparken , org.nr. 769629-8574

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grindstugeparken för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Grindstugeparken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 10:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 07:05

DOCUMENT ID:

SKEZM3xAWC

ENVELOPE ID:

HJgWf2xRbR-SKEZM3xAWC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Grindstugeparken.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll	Signed	10.05.2024 10:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
joakim.hall@borevision.se	Authenticated	10.05.2024 10:20	Low	IP: 4.245.118.122

\* 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