

# Årsredovisning 2023

Brf Grindavik

769633-7638



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindavik

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
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 kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-20. Stadgar registrerades 2019-02-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Selfoss 3	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 3 925 kvm. Byggnadernas totalyta är 9850 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Adiam Freweyni Habte	Ordförande
Daniel Riazat	Styrelseledamot
Donalda Sabovic	Styrelseledamot
Max Henriksson	Styrelseledamot
Navya Kuppanda Bheemaiah	Styrelseledamot

### Valberedning

Finns ej

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två i förening.

### Revisorer

Cal Michael Jansson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Bolån	SEB bank
Sparkonto	SBAB
Bredband	Telia
Sophämtning metall, glas, plast, pappersförpackningar	PreZero
Elhandel	Vattenfall
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Jakobsen Properties
Jour och larm för hissar	Kone
Besiktning av hissar	Kiwa
Vatten, restavfall, matavfall	Stockholm Vatten och Avfall

## Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Grindavik ingår i Delägarförvaltning Selfoss 2-4.

Det är inte en samfällighetsförening utan en delägarförvaltning mellan oss i Brf Grindavik samt Brf Reykavik och Keflavik (hyreslägenheter).

Samtliga gemensamma utrymmen såsom innergård och garage ingår. Vår andelstal är 30,8%.

Gemensamma kostnader fördelas enligt andelstal. Värme- och vattenkostnader fördelas enligt förbrukning hos respektive förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 20% från mars-april 2023.

Elstöd söktes från staten och vi fick detta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 20%.

### Förändringar i avtal

- Vi bytte elleverantör till Vattenfall från GodEl för att få lägre priser. För gemensamhetsanläggningen är det fortfarande GodeEl som levererar elen.

- Vi bytte internetavtal och sänkte kostnaderna för bredband trots ökad hastighet samt förhandlade till oss gratis routrar till samtliga lägenheter.

- Vi bytte fastighetsförvaltningsbolag och sänkte såväl kostnader som ökade kvaliteten.

### Övriga uppgifter

Det ekonomiska läget är fortsatt tufft främst på grund av värme- och räntekostnader som ökat markant.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 339 571	2 841 799	2 786 319	1 241 378
Resultat efter fin. poster	-1 658 899	-1 774 513	-1 425 770	-422 386
Soliditet (%)	58	58	58	-
Yttre fond	225 557	65 417	65 417	-
Taxeringsvärde	131 605 000	131 605 000	105 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	594	557	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,7	56,2	66,9	93,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 659	14 744	14 819	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 841	5 875	5 905	5 937
Sparande per kvm totalyta, kr	13	1	37	18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	43	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	12	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	13	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	91	68	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	0,95	1,09	-
Räntekänslighet (%)	19,40	24,83	26,62	47,37

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Anledningen till detta är bland annat kraftigt ökade kostnader för fastighetslånens räntor samt värmekostnader och VA-kostnader. Utöver det så har vår likviditet försämrats eftersom vi haft ekonomiska förvaltningsansvaret för Selfoss 2-4, vilket vi inte kommer att ha från april-maj 2024. Styrelsen har sett över alla avtal och redan fått ner en rad utgifter, kontaktat energibolaget för att få ner våra värmekostnader (energiutredning) och under 2025 visar prognoserna att våra räntekostnader kommer minska. Detta i kombination med att vi också höjde avgifterna med 20% år 2023 leder oss till bättre resultat framöver. Dessutom pågår arbete för att öka våra intäkter i besöksgaraget och för förråden. Utöver detta diskuterar styrelsen kapitaltillskott samt ytterligare avgiftshöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	186 435 000	-	-	186 435 000
Fond, yttre underhåll	65 417	-	160 140	225 557
Balanserat resultat	-1 931 048	-1 774 513	-160 140	-3 865 701
Årets resultat	-1 774 513	1 774 513	-1 658 899	-1 658 899
<b>Eget kapital</b>	<b>182 794 856</b>	<b>0</b>	<b>-1 658 899</b>	<b>181 135 956</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 865 701
Årets resultat	-1 658 899
<b>Totalt</b>	<b>-5 524 601</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 140
Balanseras i ny räkning	-5 684 741
	<b>-5 524 601</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	3 339 571	2 842 421
Övriga rörelseintäkter	3	1 629 710	1 301 869
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 969 280</b>	<b>4 144 290</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 185 648	-3 441 060
Övriga externa kostnader	8	-213 976	-134 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 788 672	-1 788 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 188 295</b>	<b>-5 364 217</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-219 015</b>	<b>-1 219 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		15 777	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 455 662	-554 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 439 885</b>	<b>-554 585</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 658 899</b>	<b>-1 774 513</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 658 899</b>	<b>-1 774 513</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	239 272 352	241 061 024
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>239 272 352</b>	<b>241 061 024</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>239 272 352</b>	<b>241 061 024</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		335 788	104 280
Övriga fordringar	11	75 311 232	75 292 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 854	142 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 689 874</b>	<b>75 539 355</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		33 514	740 966
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>33 514</b>	<b>740 966</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>75 723 388</b>	<b>76 280 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>314 995 740</b>	<b>317 341 345</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		186 435 000	186 435 000
Fond för yttre underhåll		225 557	65 417
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>186 660 557</b>	<b>186 500 417</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 865 701	-1 931 048
Årets resultat		-1 658 899	-1 774 513
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 524 601</b>	<b>-3 705 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>181 135 956</b>	<b>182 794 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	57 178 275	19 158 580
Övriga långfristiga skulder		5 304 983	5 304 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 483 258</b>	<b>24 463 563</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	356 248	38 710 315
Leverantörsskulder		267 434	593 933
Skatteskulder		112 100	106 050
Övriga kortfristiga skulder		70 187 135	70 287 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	453 608	384 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>71 376 526</b>	<b>110 082 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>314 995 740</b>	<b>317 341 345</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-219 015</b>	<b>-1 219 928</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 788 672	1 788 672
	<b>1 569 657</b>	<b>568 744</b>
Erhållen ränta	414	0
Erlagd ränta	-1 447 930	-579 670
Erhållen utdelning	15 363	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137 505</b>	<b>-10 926</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 519	890 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-360 066	-99 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-373 080</b>	<b>779 572</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-334 372	-294 372
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-334 372</b>	<b>-294 372</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-707 452</b>	<b>485 200</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>740 966</b>	<b>255 766</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>33 514</b>	<b>740 966</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grindavik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

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	2 965 002	2 574 636
Hysesintäkter, lokaler	11 013	7 200
Övriga intäkter	363 556	260 585
<b>Summa</b>	<b>3 339 571</b>	<b>2 842 421</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturering Brf Keflavik - Övrigt, Moms	453 418	460 346
Fakturering Brf Keflavik - Fjärrvärme, Moms	453 590	500 385
Fakturering Brf Keflavik - Vatten, Moms	223 020	95 137
Fakturering Brf Reykjavik - Övrigt, Moms	137 975	197 833
Fakturering Brf Reykjavik - Fjärrvärme, Moms	194 449	240 856
Fakturering Brf Reykjavik - Vatten, Moms	69 813	52 603
Öres- och kronutjämning	-1	3
Elprisstöd	90 275	0
Övriga intäkter	-269	-240 936
Försäkringsersättning	7 440	9 000
Övriga rörelseintäkter	0	-13 360
<b>Summa</b>	<b>1 629 710</b>	<b>1 301 869</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	117 025	132 981
Besiktning och service	142 577	144 955
Städning	55 059	50 357
Trädgårdsarbete	22 583	42 656
Övrigt	12 902	0
Snöskottning	75 285	115 966
<b>Summa</b>	<b>425 431</b>	<b>486 915</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	163 964
Soprum/miljöanläggning	13 785	0
Dörrar och lås/porttele	10 652	4 569
Övriga gemensamma utrymmen	1 175	0
VA	0	15 031
Ventilation	25 951	0
El	1 125	0
Hissar	23 669	0
Gård/markytor	1 162	0
Garage och p-platser	7 622	41 452
Försäkringsärende/vattenskada	5 000	0
<b>Summa</b>	<b>90 141</b>	<b>225 016</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	312 649	425 093
Uppvärmning	390 095	119 943
Vatten	190 067	128 136
Sophämtning	169 079	145 873
<b>Summa</b>	<b>1 061 889</b>	<b>819 045</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	1 357 648	1 597 611
Fastighetsförsäkringar	59 192	69 119
Kabel-TV	9 637	57 770
Bredband	58 737	129 534
Bredband/Kabeltv	66 922	0
Fastighetsskatt	56 050	56 050
<b>Summa</b>	<b>1 608 186</b>	<b>1 910 084</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 244	876
Övriga förvaltningskostnader	94 393	44 126
Juridiska kostnader	27 416	8 766
Revisionsarvoden	20 000	12 075
Ekonomisk förvaltning	70 923	68 643
<b>Summa</b>	<b>213 976</b>	<b>134 485</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 452 448	553 630
Övriga räntekostnader	3 214	955
<b>Summa</b>	<b>1 455 662</b>	<b>554 585</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	245 234 594	245 234 594
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>245 234 594</b>	<b>245 234 594</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 173 570	-2 384 898
Årets avskrivning	-1 788 672	-1 788 672
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 962 242</b>	<b>-4 173 570</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>239 272 352</b>	<b>241 061 024</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 366 880</i>	<i>66 366 880</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	105 605 000	105 605 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>131 605 000</b>	<b>131 605 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 050	50 533
Skattefordringar	0	11 770
Övriga fordringar	75 282 182	75 230 000
<b>Summa</b>	<b>75 311 232</b>	<b>75 292 303</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 676	45 511
Fastighetsskötsel	0	26 566
Städning	0	10 309
Försäkringspremier	17 889	23 416
Kabel-TV	0	9 637
Bredband	9 289	21 581
Förvaltning	0	5 752
<b>Summa</b>	<b>42 854</b>	<b>142 772</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-11-28	4,54 %	19 217 034	19 355 158
SEB	2025-08-28	4,64 %	19 158 909	19 257 033
SEB	2025-08-28	1,10 %	19 158 909	19 257 033
<b>Summa</b>			<b>57 534 852</b>	<b>57 869 224</b>
Varav kortfristig del			356 248	38 710 315

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 753 612 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 093	23 976
Städning	7 200	0
El	18 451	36 834
Uppvärmning	0	48 722
Vatten	0	49 660
Utgiftsräntor	16 210	8 478
Förutbetalda avgifter/hyror	261 654	216 965
<b>Summa</b>	<b>433 608</b>	<b>384 635</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	170 000 000	131 200 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Värmekostnaderna fortsätter att öka rejält. Detta beror både på ökade priser på marknaden samt på ökad användning av varmvatten och värme bland medlemmarna. Även vattenkostnaderna ökar vilket också förbrukningen av vatten har gjort. Räntekostnaderna har nått en högstanivå och är på väg att vända åt rätt håll. Jakobsen Ekonomi har tagit över förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Grindaviks ekonomi.



## Underskrifter

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

Stockholm

---

Adiam Freweyni Habte  
Ordförande

---

Daniel Riazat  
Styrelseledamot

---

Donalda Sabovic  
Styrelseledamot

---

Max Henriksson  
Styrelseledamot

---

Navya Kuppanda Bheemaiah  
Styrelseledamot

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

---

Cal Michael Jansson, ~~Accountia Revision AB~~

Revisor *Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grindavik, org.nr 769633-7638

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grindavik för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Grindaviks 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## **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 Brf Grindavik 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 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 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 revisionsred 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.

### ***Anmärkning***

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Sundbyberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Jansson  
Auktoriserad revisor