

# Årsredovisning 2023

Brf Graningeutsikten

769639-6386



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Graningeutsikten

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 om negativt resultat .....	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 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2021-03-02.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### 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	Förvärv	Kommun
Nacka kil 1:103	2022	Nacka Kommun

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 417 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Styrelsens sammansättning

Jacob Fredell	Ordförande
Ritva Åkerlund	Styrelseledamot
Sten Ingolv Marwig	Styrelseledamot
Hans Ebbe Berglund	Suppleant
Lennart Hansson	Suppleant
Rita Christensen	Suppleant

### Valberedning

Inger Hilding

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening, eller en styrelseledamot och en styrelsesuppleant i förening.

### Revisorer

Ole Deurell      Revisor      Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

<b>2032</b>	●	Portar
<b>2031</b>	●	OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll
<b>2028</b>	●	OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll
<b>2025</b>	●	OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Alova
Elenergi	Öresundskraft t.o.m. 2023-11-30
Elenergi	Boo Energi fr.o.m. 2023-12-01
Elöverföring	Boo Energi
Individuell elmätning	Infometric
Gemensamma vägar	Backastad

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nacka Kil GA08, med en andel på 13.4%.

Samfälligheten förvaltar vatten och avloppsanläggning.

## Övrig verksamhetsinformation

Sju nya förråd har iordningställts och hyrts ut. Två nya ladduttag för elbilar har installerats med bidrag (50%) från Naturvårdsverket.

Sex av åtta garageplatser är laddplatser.

Fyra av tolv parkeringsplatser ute är laddplatser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Väsentliga räntehöjningar har medfört negativt kassaflöde. Efter höjning av årsavgifterna 2023-12-01 beräknas kassaflödet bli positivt 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-12-01 med 30,00%.

### Förändringar i avtal

Från 2023-12-01 har vi rörligt elprisavtal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 568 083	362 996	-
Resultat efter fin. poster	-1 194 344	51 447	- 49 364
Soliditet (%)	84	82	-
Yttre fond	42 510	-	-
Taxeringsvärde	50 188 000	26 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	967	885	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	53,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 491	12 491	-
Skuldsättning per kvm	8 233	12 491	-
Sparande per kvm	-59	36	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	141	75	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	-	-
Energikostnad per kvm	162	75	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,46	-	-
Räntekänslighet	12,91	58,47	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 75 916 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning om negativt resultat

Det negativa resultatet (-1.194.344kr) överstiger den totala summan av avskrivningar (1.057.692kr) och underhåll (10.058kr) med -126 594kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Avgiftshöjningen 2023-12-01 beräknas ge ett positivt kassaflöde för 2024 som även återställer det negativa kassaflödet 2023

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	76 751 000	-	2 601 000	79 352 000
Upplåtelseavgifter	15 531 000	-	-	15 531 000
Fond, yttre underhåll	0	-	42 510	42 510
Balanserat resultat	-49 364	51 447	-42 510	-40 427
Årets resultat	51 447	-51 447	-1 194 344	-1 194 344
<b>Eget kapital</b>	<b>92 284 083</b>	<b>0</b>	<b>1 406 656</b>	<b>93 690 740</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-40 427
Årets resultat	-1 194 344
<b>Totalt</b>	<b>-1 234 770</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42 510
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 058
Balanseras i ny räkning	-1 267 222
	<b>-1 234 770</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	1 568 083	362 996
Övriga rörelseintäkter	3	18 614	208 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 586 697</b>	<b>571 036</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-834 620	-290 105
Övriga externa kostnader	9	-107 386	-57 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 057 692	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 999 698</b>	<b>-347 798</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-413 001</b>	<b>223 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 787	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 15	-789 130	-171 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-781 343</b>	<b>-171 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 194 344</b>	<b>51 447</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 194 344</b>	<b>51 447</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	106 698 836	107 652 750
Markanläggningar	12	4 813 022	4 833 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 511 858</b>	<b>112 486 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 511 858</b>	<b>112 486 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 768	44 385
Övriga fordringar	13	116 701	5 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 879	72 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>236 348</b>	<b>121 940</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		403 954	1 069 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>403 954</b>	<b>1 069 668</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>640 302</b>	<b>1 191 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 152 160</b>	<b>113 677 608</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		94 883 000	92 282 000
Fond för yttre underhåll		42 510	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 925 510</b>	<b>92 282 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-40 427	-49 364
Årets resultat		-1 194 344	51 447
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 234 770</b>	<b>2 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 690 740</b>	<b>92 284 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 000 000	17 700 000
Övriga långfristiga skulder		0	2 601 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>20 301 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	12 700 000	4 989
Leverantörsskulder		117 736	274 509
Skatteskulder		113 480	105 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	530 204	707 427
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 461 420</b>	<b>1 092 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 152 160</b>	<b>113 677 608</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 069 668	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 194 344</b>	<b>51 447</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 057 692	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-136 652</b>	<b>51 447</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 408	-108 639
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-331 105	545 619
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-582 165</b>	<b>488 427</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-83 550	-48 749 149
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-83 550</b>	<b>-48 749 149</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	2 601 000	91 082 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	50 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 601 000	-41 801 610
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>49 330 390</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-665 715</b>	<b>1 069 668</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>403 954</b>	<b>1 069 668</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Graningeutsikten 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 el.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 6,67 %
Markanläggningar	2 %

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. Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 290 398	299 527
Hysesintäkter, p-platser	166 820	42 995
Hysesintäkter, lokaler	3 020	0
Kabel-TV/Bredband	-303	303
El	75 916	20 171
Laddbox	2 000	0
Fakturerade kostnader	14 248	0
Dröjsmålsränta	15 984	0
<b>Summa</b>	<b>1 568 083</b>	<b>362 996</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	5
Elprisstöd	6 117	0
Övriga intäkter	12 500	208 035
<b>Summa</b>	<b>18 614</b>	<b>208 040</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	129 197	36 059
Besiktning och service	4 692	3 352
Trädgårdsarbete	54 924	0
Snöskottning	85 523	0
<b>Summa</b>	<b>274 336</b>	<b>39 411</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	625	0
Dörrar och lås/porttele	10 913	984
<b>Summa</b>	<b>11 538</b>	<b>984</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger	10 058	0
<b>Summa</b>	<b>10 058</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	9 148	19 402
Fastighetsel	294 228	86 500
Vatten	45 848	0
Sophämtning	10 432	5 851
<b>Summa</b>	<b>359 656</b>	<b>111 753</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 308	13 660
Bredband/Kabel TV	72 676	23 256
Samfällighet	57 168	9 873
Fastighetsskatt	7 880	91 168
<b>Summa</b>	<b>179 032</b>	<b>137 957</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	507	0
Övriga förvaltningskostnader	14 129	7 068
Revisionsarvoden	50 250	40 000
Ekonomisk förvaltning	42 500	10 625
<b>Summa</b>	<b>107 386</b>	<b>57 693</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	789 128	171 792
Övriga räntekostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>789 130</b>	<b>171 792</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 652 750	0
Omklassificering	-77 992	
Årets inköp	83 550	107 652 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 658 308	107 652 750
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-959 472	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-959 472	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	106 698 836	107 652 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	31 916 466	31 310 702
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 788 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
<b>Summa</b>	<b>50 188 000</b>	<b>26 400 000</b>

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 833 250	0
Omklassificering	77 992	
Årets inköp	0	4 833 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 911 242	4 833 250
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-98 220	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-98 220	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 813 022</b>	<b>4 833 250</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	107 160	0
Skattefordringar	8 139	963
Övriga fordringar	1 402	4 065
<b>Summa</b>	<b>116 701</b>	<b>5 028</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 590	28 302
El	27 735	15 430
Försäkringspremier	27 979	0
Kabel-TV	0	2 119
Bredband	0	16 050
Förvaltning	11 575	10 625
<b>Summa</b>	<b>86 879</b>	<b>72 526</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,96 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,61 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-03-27	4,84 %	7 700 000	7 700 000
<b>Summa</b>			<b>17 700 000</b>	<b>17 700 000</b>
Varav kortfristig del			12 700 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 700 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 387	544 541
El	27 735	45 355
Utgiftsräntor	5 395	0
Förutbetalda avgifter/hyror	153 687	117 531
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
<b>Summa</b>	<b>530 204</b>	<b>707 427</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 700 000	17 700 000



## Underskrifter

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

Nacka

---

Jacob Fredell  
Ordförande

---

Ritva Åkerlund  
Styrelseledamot

---

Sten Ingolv Marwig  
Styrelseledamot

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

---

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.03.2024 13:47

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 13.03.2024 16:01

DOCUMENT ID:  
H1vRkSyRp

ENVELOPE ID:  
SykA1rkRp-H1vRkSyRp

DOCUMENT NAME:  
Brf Graningeutsikten, 769639-6386 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JACOB FREDELL jacob.fredell@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 16:22 13.03.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/04) IP: 195.67.250.78
2. Ritva Åkerlund ritva.t.akerlund@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 16:36 13.03.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/21) IP: 81.229.22.126
3. STEN INGOLV MARWIG sten.marwig@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 11:41 13.03.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/14) IP: 83.226.136.10
4. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	22.03.2024 13:47 22.03.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

\* 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 Bostadsrättsföreningen Graningeutsikten  
Org.nr. 769639-6386

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Graningeutsikten för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Graningeutskikten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 13:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.03.2024 16:01

DOCUMENT ID:

HJZw0kByCa

ENVELOPE ID:

SkGJR1Hk0p-HJZw0kByCa

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Graningeutsikten.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	22.03.2024 13:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	22.03.2024 11:50	Low	IP: 185.45.120.6

\* 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