

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Kerstin Söderquist	Ordförande	
Olov Lindblom	Ledamot	1 år kvarstår
Jessica Medin	Ledamot	
Elisabet Modén Geidnert	Ledamot	1 år kvarstår
Roine Wallin	Ledamot	
Marie Ackell Lidén	Suppleant	
Mehmed Mrkalj	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jessica Medin, Kerstin Söderquist och Roine Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Alexander Lundén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-24. Stämman försenad pga att SBC inte levererat redovisning i tid..
Extra föreningsstämma hölls 2022-10-19. Extra stämma med anledning av stadgeändring, beslut två av två..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 1	1965	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 - 1965 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1977.

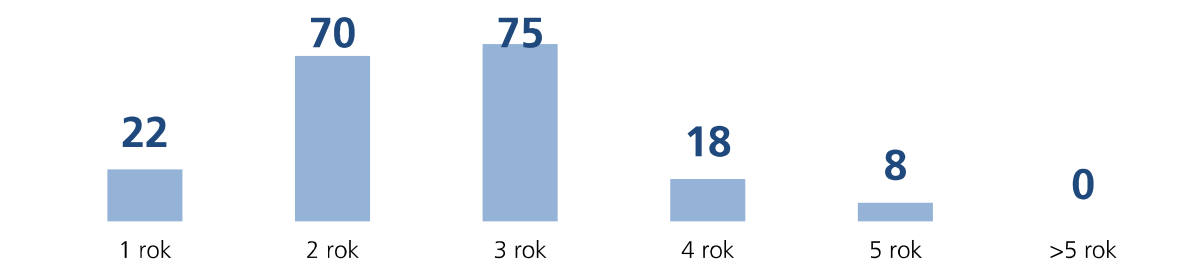
Påbyggnad av 40 st bostadslägenheter uppfördes 1991–1992 av Skanska AB i samband med förnyad takkonstruktion. På föreningens mark finns 43 st garage, 57 st p-platser med motorvärmare och 99 st p-platser utan motorvärmare samt 9 st gästparkeringar. Det finns även 3 st p-platser för funktionshindrade samt 6 extra förråd.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 906 m², varav 14 426 m² utgör boyta och 480 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 193 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering hissar	2022	Samtliga hissar - byte av kedjor mm
Renovering Hiss 6 A och 8 C	2022	Säkerhetsåtgärder, samtliga 20 hissar är klara.
Brandskyddsarbete	2022	Genomförts kvartalsvis
Skyddsrum i hus 6 och 8	2022	Statusbesiktade. Iordningställande efter rapport. Fortsätter under år 2023

Planerat underhåll	År	Kommentar
Linjemålning av p-platser	2023	Samtliga p-platser
Målning altanrücken	2023	Samtliga altaner
Byte till LED-belysning	2023	Fortsatt arbete med energiåtgärder
Paviljong	2023	Skapar miljö för uteaktivitet
Skyddsrum i hus 6 och 8	2023	lordningställande
Målning hissdörrar	2023	Samtliga 20 hissar
OVK	2023	Ventilationskontroll samtliga lgh
Stamspolning	2025	Samtliga stammar
Inoljning träportar	2025	20 portar mot väster
OVK	2026	Ventilationskontroll samtliga lgh

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
TV FiberLAN	Telia
Snöröjning, parkering	DKLBC
Hissar	Roslagens Hiss AB/HissCraft i Täby AB
Elnät och Fjärrvärme	Norrtälje Energi
Brandskyddsansvarig SBA	Brandsäkra AB
Ventilation	Friska Fläktar AB

Övrig information

Pågående pandemi

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av pågående pandemi, covid-19.

Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrotten på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Hållbarhetsarbete

Föreningen har sedan många år haft ett målinriktat hållbarhetsarbete i föreningens fastigheter. En 30-årig underhållsplan finns sedan flera år. Planen innehåller underhåll och investeringar av fastigheterna med syfte att uppnå bl.a. energi- och förbrukningsbesparingar inom el, vatten, värme vilket också uppnåtts.

Värmeinjustering, stambyte med våtrumsrenovering genomfördes mellan år 2019 och 2020.

Genom att erbjuda miljöer för social samvaro till barn och vuxna finns lekpark, boubana, grillplats och sittplatser.

Föreningen har ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Varje kvartal genomförs en kontroll av fastigheternas trapphus, förrådsgångar, brandvarnare.

Laddstolpar

Styrelsen arbetar vidare med underlag till att erbjuda laddplatser för el-bilar. Förslag kommer att läggas fram till någon av kommande stämma.

Föreningens ekonomi

Med anledning av kraftigt stigande räntor under andra halvåret 2022 beslöt styrelsen att göra en extra amortering om tre milj.

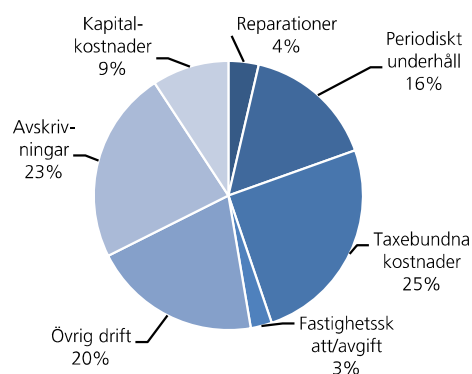
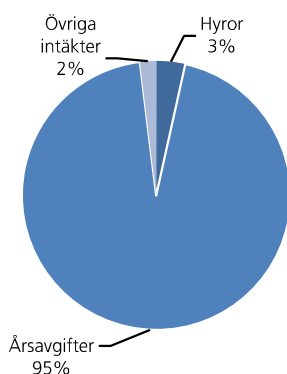
Föreningen har säkra rutiner för hantering av medel och fakturor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 990 601	13 018 890
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 533 910	12 534 737
Finansiella intäkter	18 787	25 727
Ökning av kortfristiga skulder	145 846	0
	12 698 543	12 560 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 292 521	6 792 564
Finansiella kostnader	1 128 622	1 322 767
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-45 023	1 455 848
Ökning av kortfristiga fordringar	69 275	190 932
Minskning av långfristiga skulder	3 964 500	5 964 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 862 142
	13 409 895	18 588 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 234 225	6 990 601
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-756 376	-6 028 289

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering hissar

Samtliga 20 hissar har fått nya kedjor. Bytesfrekvens ca 15 år.

De två kvarvarande hissar i hus 6 A och 8 C är nu uppdaterade så de följer de säkerhetsåtgärder som saknades.

Skyddsrum i hus 6 och 8

Med anledning av Rysslands krig i Ukraina aktualiserades behoven av översyn av Sveriges skyddsrum. För att kunna genomföra en statuskontroll nödgades styrelsen säga upp samtliga extra förråd i hus 8 och omställa den del av lokalen där dessa fanns. Skyddsrummet i hus 6 ska inrymma 300 personer och i hus 8 ska inrymma 270 personer.

Statuskontroll beställdes av BLP Entreprenad AB, certifierad av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap MSB. Kontrollen genomfördes i sept. 2022 och resulterade i en åtgärdsplan.

Fortsatt arbete med uppdatering av föreningens stadgar på grund av ändringar i Bostadsrättslagen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 193 st

Överlåtelse under året: 19 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 254

Tillkommande medlemmar: 34

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 258

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	822	821	821	783
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 907	6 181	6 595	4 920
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	93	106	89	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	72	75	74
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	89	90	71
Soliditet (%)	20	20	17	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	282	1 989	2 811	907
Nettoomsättning (tkr)	12 499	12 465	12 457	11 923

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 426 m² bostäder och 480 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 408 670	0	0	3 408 670
Upplåtelseavgifter	2 154 570	0	0	2 154 570
Fond för yttre underhåll	9 085 005	966 136	-545 521	8 664 390
S:a bundet eget kapital	14 648 245	966 136	-545 521	14 227 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 812 725	-966 136	2 534 486	6 244 375
Årets resultat	281 965	281 965	-1 988 965	1 988 965
S:a fritt eget kapital	8 094 690	-684 171	545 521	8 233 340
S:a eget kapital	22 742 935	281 965	0	22 460 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	281 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 778 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-966 136
summa balanserat resultat	8 094 690

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 949 663
10 044 353

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 499 495	12 465 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 415	69 352
Summa rörelseintäkter		12 533 910	12 534 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 476 134	-6 059 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 409	-399 920
Personalkostnader	Not 6	-261 978	-332 702
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 849 588	-2 456 168
Summa rörelsekostnader		-11 142 110	-9 248 732
RÖRELSERESULTAT		1 391 800	3 286 005
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 787	25 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 622	-1 322 767
Summa finansiella poster		-1 109 835	-1 297 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		281 965	1 988 965
ÅRETS RESULTAT		281 965	1 988 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	103 632 394	106 481 983
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 632 394	106 481 983
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 633 794	106 483 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		53 954	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 989 368	4 753 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	290 513	281 040
Summa kortfristiga fordringar		4 333 835	5 034 481
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 348 495	2 334 950
Summa kassa och bank		2 348 495	2 334 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 682 330	8 369 431
SUMMA TILLGÅNGAR		111 316 124	114 852 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 563 240	5 563 240
Fond för yttre underhåll	Not 14	9 085 005	8 664 390
Summa bundet eget kapital		14 648 245	14 227 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 812 725	6 244 375
Årets resultat		281 965	1 988 965
Summa fritt eget kapital		8 094 690	8 233 340
SUMMA EGET KAPITAL		22 742 935	22 460 970
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	68 118 625	68 833 125
Summa långfristiga skulder		68 118 625	68 833 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 089 500	20 339 500
Leverantörsskulder		471 350	453 938
Skatteskulder		36 708	30 225
Övriga skulder		1 508 041	1 438 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 348 966	1 296 273
Summa kortfristiga skulder		20 454 565	23 558 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 316 124	114 852 813

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/Balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	12 077 829	12 071 997
	Avsättning inre fond	-226 003	-226 003
	Hyror parkering	197 565	194 196
	Hyror garage	217 440	216 111
	Hyror förråd	19 555	26 604
	Kabel-TV intäkter	173 775	173 625
	Hysesrabatt	0	-630
	Överlåtelse/pantsättning	39 367	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	9 520
	Öresutjämning	-31	-35
		12 499 495	12 465 385

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	60 702
	Återbäring försäkringsbolag	0	459
	Övriga intäkter	34 415	8 191
		34 415	69 352

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	928 801	836 473
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 100
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 300	68 412
	Snöröjning/sandning	140 958	172 688
	Städning enligt beställning	8 381	164 469
	Hissbesiktning	21 875	21 250
	Gemensamma utrymmen	0	9 460
	Serviceavtal	76 795	73 095
	Förbrukningsmateriel	3 719	33 521
	Teleport/hissanläggning	52 987	47 789
	Störningsjour och larm	0	6 215
	Brandskydd	36 028	35 105
		1 319 844	1 474 576
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	148 250	20 861
	Gemensamma utrymmen	43 415	16 159
	Tvättstuga	16 937	34 295
	Entré/trapphus	9 448	14 398
	Lås	19 404	11 022
	VVS	9 499	1 815
	Värmeanläggning/undercentral	7 512	0
	Ventilation	0	25 921
	Elinstallationer	5 788	7 438
	Hiss	161 349	142 120
	Mark/gård/utemiljö	25 263	2 808
	Garage/parkering	962	5 502
		447 827	282 339
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	286 759	0
	Källare	254 238	140 520
	Entré/trapphus	0	376 336
	Elinstallationer	64 548	28 665
	Hiss	1 268 620	0
	Fönster	27 485	0
	Mark/gård/utemiljö	48 014	0
		1 949 664	545 521
	Taxebundna kostnader		
	El	313 696	332 963
	Värme	1 391 396	1 576 278
	Vatten	1 144 990	1 080 333
	Sophämtning/renhållning	226 380	289 109
	Grovsopor	23 068	23 126
		3 099 530	3 301 809
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	182 296	15 118
	Kabel-TV	162 120	135 100
	Bredband	1 287	6 062
		345 703	156 280
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	313 567	299 417
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 476 134	6 059 942

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 251	4 377
	Medlemsinformation	6 086	2 358
	Tele- och datakommunikation	12 084	3 227
	Juridiska åtgärder	57 807	0
	Inkassering avgift/hyra	2 047	977
	Revisionsarvode extern revisor	40 375	40 375
	Föreningskostnader	8 950	14 560
	Styrelseomkostnader	2 365	2 475
	Förvaltningsarvode	270 970	265 166
	Förvaltningsarvodena övriga	76 804	16 000
	Administration	15 633	30 092
	Konsultarvode	48 638	20 313
	Tidningar facklitteratur	378	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 010	0
	OBS konto	-3 989	0
		554 409	399 920
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	223 420	287 612
	Sociala kostnader	38 558	45 090
		261 978	332 702
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	601 469	601 469
	Yttertak K3	119 347	116 819
	Fasader/balkonger K3	54 177	54 177
	Fönster/dörrar och portar K3	113 220	110 986
	Stomkomplettering förening K3	123 628	123 628
	Stomkomplettering medlem K3	231 802	231 802
	Stamledningar VA K3	1 090 438	726 959
	Värmesystem K3	100 643	100 586
	Luftbehandlingssystem K3	141 362	141 362
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	131 188	131 188
	Sekundärbyggnader K3	39 547	22 084
	Utemiljö allmänt K3	102 767	95 106
		2 849 588	2 456 168

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 384 005	79 178 195
	Nyanskaffningar	0	54 205 810
	Utgående anskaffningsvärde	133 384 005	133 384 005
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 902 022	-25 891 554
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 849 588	-2 456 168
	Utgående avskrivning enligt plan	-29 751 611	-28 347 722
	Planenligt restvärde vid årets slut	103 632 394	106 481 983
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 664 000	1 664 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	161 119 000	132 862 000
	Taxeringsvärde mark	61 921 000	57 921 000
		223 040 000	190 783 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	221 000 000	189 000 000
	Lokaler	2 040 000	1 783 000
		223 040 000	190 783 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 000	81 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 000	81 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 000	-81 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 000	-81 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	93 898	88 050	
	Klientmedel hos SBC	2 831 133	4 655 651	
	Fordringar kreditfakturor	9 740	9 740	
	Räntekonto hos SBC	1 054 597	0	
		3 989 368	4 753 441	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	175 933	166 302	
	Kabel-TV	27 020	27 020	
	Bredband	0	1 287	
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 400	76 043	
	Tidningar facklitteratur	0	378	
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 160	10 010	
		290 513	281 040	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	PriorNilsson Yield Fond	1 000 000	1 062 269	1 000 000
		1 000 000	1 062 269	1 000 000
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	8 664 390	8 126 872	
	Reservering enligt stadgar	966 136	966 136	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-545 521	-428 618	
	Vid årets slut	9 085 005	8 664 390	

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,200 %	24 125 000	24 375 000	2030-05-09
SBAB	1,030 %	20 645 625	20 860 125	2025-05-09
SBAB	3,400 %	16 375 000	19 625 000	2023-06-19
SBAB	1,390 %	24 062 500	24 312 500	2024-05-10
Summa skulder till kreditinstitut		85 208 125	89 172 625	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 089 500	-20 339 500	
		68 118 625	68 833 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 385 625 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	123 743 000	123 743 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
El	32 698	30 504
Värme	195 694	189 884
Sophämtning	989	875
Arvoden	15 520	0
Sociala avgifter	4 845	0
Ränta	2 431	0
Avgifter och hyror	1 075 426	1 052 424
Snöröjning/sandning	21 363	22 586
	1 348 966	1 296 273

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Skyddsrum i hus 6 och hus 8

Fortsatt arbete med iordningställande av skyddsrummen enligt rapporten från statuskontrollen som BLP genomförde hösten 2022.

Hissar

Samtliga 20 hissdörrar och mellanpartier målas. Dörrens insida på entréplan plåtskos nertill för att öka hållbarheten av målningen.

Paviljong

Enligt stämmobeslut 24 augusti 2022, färdigställa en paviljong i trä för att ytterligare öka möjligheten till social samvaro.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll OVK, kommer att göras under mars månad i samtliga lägenheter. Detta är en återkommande kontroll och görs vart tredje år.

Målning p-platser

Samtliga p-platser kommer att markeras med ett T i bakkant.

Altanräcken

Samtliga altaner ska målas in- och utvändigt efter semesteruppehållet.

Energibesparing

Fortsatt arbete under året med utbyte av kvarvarande äldre lysrörsarmaturer i fastigheterna till LED-belysning.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2023

Kerstin Söderquist
Ordförande

Olov Lindblom
Ledamot

Jessica Medin
Ledamot

Elisabet Modén Geidnert
Ledamot

Roine Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grinden, org. nr 714400-0432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden för år 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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. Risker 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 Brf Grinden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2022 utan stämman avhölls under augusti månad.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se