



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gränbygdarna

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÄNBY 18:1	1964	Uppsala
GRÄNBY 18:2	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:3	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:4	1965	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963-1965 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 178 bostadsrätter om totalt 14 423 kvm och 15 lokaler om 1 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 16517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Iris Davidsson	Ordförande
Daniel Lindahl	Styrelseledamot
Hellevi Ekstrand	Styrelseledamot
Jesper Bo Jonas Rudner	Styrelseledamot
Joel Klang	Styrelseledamot
Per Andersson	Styrelseledamot
Birgitta Nilsson	Suppleant
Lucas Mattias Kevin Sahindal	Suppleant
Pierre Nord	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	Borevision
Josefine Wiebe	Revisorsuppleant	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-25. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger - Nya räcken
- 1998** ● Byte av lägenhetsdörrar - Säkerhetsdörrar
- 1999** ● Ommålning av trapphus
Byte av källar-och entrédörrar
- 2000** ● Nya lekplatser och boulebana
Tak över källartrappor
- 2001** ● Balkongtak och nya mellanväggar övre våningen
- 2003-2004** ● Rörstambyte - Partiellt stambyte

- 2004** ● Bredband - Alla lägenheter och lokaler
- 2008** ● Byte av sopskåpsdörrar
- 2009** ● Målning av fasadsocklar och källarfönster
- 2009-2010** ● Omfattande upprustning av gården - Nyasfalteringar och plattläggningar, nya parkeringsplatser Tövädersgatan, ny motorcykelparkering, nya entrétytor med stenplattor, nya buskar längs fasaderna, nya blomsterplanteringar, ny belysning mm.
- 2010** ● Förstärkning av samtliga gavelspetsar
Handikappanpassning av nedgång till tvättstuga Tövädersgatan 22
- 2011** ● Målning fönsterbleck ovan källare
Målning av samtliga butiksfönster
Renovering av balkongplattor samt målning snickerier balkong
Målning takfot
- 2012** ● Renovering av lekplatser
Målning av varmgaragekarmar
Upprustning av marklägenheternas uteplatser
Nytt duschrum i tvättstugelokalen
- 2015** ● Nya kallgarage - Ny asfalt och nya elplintar
- 2018-2019** ● Renovering värmesystem

Planerade underhåll

- 0000** ● Större renoveringsprojekt, tidpunkt ej fastställd

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Bredband 2
TV, bredband & telefoni	Tele2
Fastighetsjour	Recover
Tvättstugeutrustning	Upplands Tvätt- och Kylservice
Städning	Fejax
Service fjärrvärmeanläggning	Driftservice
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Vattenfall
Sophämtning	Uppsala Vatten & Avfall
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Service och underhållsavtal brandskydd	Presto
Källsortering	RagnSells
Parkeringsöversikt	Parkia
Serviceavtal ventilation	Driftservice
Serviceavtal VVS-installationer	Driftservice
Service av garageportar	Garageportexperten
Serviceavtal kopiator	Ricoh

Containern	Suez
Oljeavskiljaren	Suez
Värmeväxlare tvättstuga	Driftservice
Bokningssystem tvättstuga	Certego
Serviceavtal bokningssystem tvättstuga	Certego
Webhotel	One
Eniro	Eniro.se och mobil.eniro.se
Revison	BoRevision
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala
Besiktning motordrivna portar och trapphiss	Dekra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 240 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 235 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 207 306	10 545 228	10 502 266	9 858 450
Resultat efter fin. poster	562 751	615 416	494 410	1 065 022
Soliditet (%)	24	23	21	19
Yttre fond	4 497 502	3 953 644	3 676 009	3 332 811
Taxeringsvärde	232 129 000	232 129 000	162 174 000	162 174 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 649	1 696	1 746	1 793
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 440	1 579	1 625	1 669
Sparande per kvm totalyta, kr	100	121	154	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	20	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	119	116	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	41	43	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	183	179	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,50	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 545 460	-	-	1 545 460
Upplåtelseavgifter	841 840	-	-	841 840
Fond, yttre underhåll	3 953 644	-152 529	696 387	4 497 502
Balanserat resultat	885 561	767 945	-696 387	957 120
Årets resultat	615 416	-615 416	562 751	562 751
Eget kapital	7 841 922	0	562 751	8 404 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 653 507
Årets resultat	562 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-696 387
Totalt	1 519 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	129 994
Balanseras i ny räkning	1 649 865

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 207 306	10 545 228
Övriga rörelseintäkter	3	-60	28 791
Summa rörelseintäkter		11 207 246	10 574 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 365 767	-6 940 982
Övriga externa kostnader	9	-606 003	-584 322
Personalkostnader	10	-1 164 050	-824 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-958 374	-1 105 340
Övriga rörelsekostnader		0	-9 166
Summa rörelsekostnader		-10 094 194	-9 463 843
RÖRELSERESULTAT		1 113 051	1 110 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 387	5 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-570 687	-499 763
Summa finansiella poster		-550 300	-494 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		562 751	615 416
ÅRETS RESULTAT		562 751	615 416

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	23 061 263	24 018 000
Pågående projekt	14	2 895 348	2 598 261
Maskiner och inventarier	13	0	1 638
Summa materiella anläggningstillgångar		25 956 611	26 617 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 961 611	26 622 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		175 789	135 393
Övriga fordringar	16	8 555 510	7 695 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	284 105	246 286
Summa kortfristiga fordringar		9 015 404	8 077 627
Kassa och bank			
Kassa och bank		816	816
Summa kassa och bank		816	816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 016 220	8 078 443
SUMMA TILLGÅNGAR		34 977 831	34 701 342

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 387 300	2 387 300
Fond för yttre underhåll		4 497 502	3 953 644
Summa bundet eget kapital		6 884 802	6 340 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		957 120	885 561
Årets resultat		562 751	615 416
Summa fritt eget kapital		1 519 871	1 500 978
SUMMA EGET KAPITAL		8 404 673	7 841 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 485 000	23 742 500
Summa långfristiga skulder		18 485 000	23 742 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 297 500	720 000
Leverantörsskulder		741 125	670 314
Övriga kortfristiga skulder		271 988	51 939
Skatteskulder		41 263	22 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 736 281	1 651 807
Summa kortfristiga skulder		8 088 158	3 116 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 977 831	34 701 342

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 113 051	1 110 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	9 166
Årets avskrivningar	958 374	1 105 340
	2 071 426	2 224 682
Erhållen ränta	20 387	5 004
Erlagd ränta	-543 668	-511 114
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 548 144	1 718 572
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 374	-140 103
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	366 719	146 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 489	1 725 280
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-297 087	-355 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297 087	-355 358
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-680 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-680 000	-720 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	900 402	649 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 531 653	6 881 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 432 056	7 531 653

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,6 - 4 %
---------	-----------

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	9 514 572	9 060 904
Hysesintäkter lokaler	784 906	795 280
Hysesintäkter garage	341 940	341 295
Hysesintäkter p-plats	318 800	293 080
Hysesintäkter p-plats, moms	12 600	12 600
Hysesintäkter förråd	7 548	7 708
Dröjsmålsränta	1 008	0
Pantsättningsavgift	5 250	24 150
Överlåtelseavgift	13 130	0
Andrahandsuthyrning	23 589	10 465
Vidarefakturerade kostnader	45 839	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	138 126	0
Öres- och kronutjämning	-2	-254
Summa	11 207 306	10 545 228

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	28 431
Övriga intäkter	-60	360
Summa	-60	28 791

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	370 856
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 590	7 276
Fastighetsskötsel gård enl avtal	382 288	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 907	57 065
Städning enligt avtal	710 278	298 736
Städning utöver avtal	25 148	89 788
Hissbesiktning	3 587	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 104	93 620
Brandskydd	120 218	16 581
Gårdkostnader	38 003	893
Sophantering	17 174	18 590
Snöröjning/sandning	429 490	177 787
Serviceavtal	93 138	103 685
Fordon	1 625	6 593
Förbrukningsmaterial	57 330	48 490
Summa	1 939 880	1 289 960

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	2 944	14 761
Tvättstuga	31 470	25 262
Trapphus/port/entr	9 496	0
Källarutrymmen	0	4 348
Dörrar och lås/porttele	112 900	100 976
VVS	153 619	220 242
Ventilation	2 213	13 676
Elinstallationer	42 932	22 717
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 301	679
Fasader	2 981	0
Fönster	0	8 170
Mark/gård/utemiljö	32 381	69 757
Garage/parkering	7 918	26 815
Vattenskada	171 202	424 004
Skador/klotter/skadegörelse	38 722	34 172
Temp. rep und eller projekt	0	2 669
Summa	610 079	968 248

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	129 994	152 529
Summa	129 994	152 529

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	395 436	367 347
Uppvärmning	1 879 030	1 843 199
Vatten	648 423	632 215
Sophämtning/renhållning	400 920	400 225
Grovsopor	81 330	75 035
Summa	3 405 139	3 318 022

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	516 418	481 951
Kabel-TV	239 926	217 563
Bredband	160 200	161 036
Fastighetsskatt	364 132	351 672
Summa	1 280 676	1 212 222

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	7 082	4 690
Tele- och datakommunikation	32 474	25 850
Juridiska åtgärder	36 323	107 050
Inkassokostnader	17 037	65 629
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	53 929	13
Övriga förluster	4 626	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 625	35 875
Styrelseomkostnader	5 730	8 137
Fritids och trivselkostnader	0	450
Föreningskostnader	99 365	54 375
Förvaltningsarvode enl avtal	190 060	184 753
Överlåtelsekostnad	2 626	0
Pantsättningskostnad	1 575	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 688	9 603
Korttidsinventarier	5 612	24 559
Administration	84 529	40 665
Konsultkostnader	6 000	5 625
Bostadsrätterna Sverige	10 160	10 010
Föreningsavgifter	7 563	7 038
Summa	606 003	584 322

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Förändring semesterlöneskuld	30 833	0
Övriga arvoden	26 451	18 515
Löner till tjänstemän	510 874	458 386
Bilersättning skattefri	2 756	2 276
Bilersättning skattepliktig	1 896	2 092
SPP/tjänstepension/FORA	24 990	23 800
Arbetsgivaravgifter	201 467	176 142
Löneskatt	5 943	0
Uttagsskatt	217 441	0
Övriga personalkostnader	1 399	2 822
Summa	1 164 050	824 033

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	570 566	499 492
Dröjsmålsränta	121	0
Övriga räntekostnader	0	271
Summa	570 687	499 763

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 006 961	57 383 347
Årets inköp	0	623 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 006 961	58 006 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 988 961	-32 910 559
Årets avskrivning	-956 737	-1 078 402
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 945 698	-33 988 961
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 061 263	24 018 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 050 300</i>	<i>1 050 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 200 000	146 200 000
Taxeringsvärde mark	85 929 000	85 929 000
Summa	232 129 000	232 129 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	515 892	625 892
Inköp	0	0
Utrangering/försäljning	0	-110 000
Utgående anskaffningsvärde	515 892	515 892
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-514 254	-588 151
Avskrivningar	-1 638	-15 938
Utrangering/försäljning	0	89 834
Utgående avskrivning	-515 892	-514 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 638

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 598 261	2 866 517
Anskaffningar under året	297 087	355 358
Färdigställt under året	0	-623 614
Vid årets slut	2 895 348	2 598 261

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	116 076	131 435
Skattefordringar	8 194	8 194
Klientmedel	0	6 476 109
Inkasso	0	11 632
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	8 436
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 414
Transaktionskonto	7 363 066	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	8 555 510	7 695 948

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	44 543	246 286
Förutbet försäkr premier	176 538	0
Förutbet kabel-TV	63 024	0
Summa	284 105	246 286

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-11-25	1,21 %	5 297 500	5 437 500
Swedbank	2028-10-25	2,50 %	3 690 000	3 810 000
Swedbank	2028-02-25	2,84 %	5 812 500	5 962 500
Swedbank	2026-11-25	1,50 %	4 762 500	4 912 500
Swedbank	2027-12-22	4,04 %	4 220 000	4 340 000
Summa			23 782 500	24 462 500
Varav kortfristig del			5 297 500	720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 682 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	40 669	47 599
Uppl kostnad Värme	292 271	277 384
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	37 000
Uppl kostn räntor	96 226	69 207
Uppl kostnad Sophämtning	2 522	2 647
Uppl kostnad arvoden	236 875	177 875
Uppl kostn semesterlöner	30 833	13 670
Beräknade uppl. sociala avgifter	74 426	55 888
Förutbet hyror/avgifter	924 459	970 537
Summa	1 736 281	1 651 807

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 242 000	36 242 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Daniel Lindahl
Styrelseledamot

Hellevi Ekstrand
Styrelseledamot

Iris Davidsson
Ordförande

Jesper Bo Jonas Rudner
Styrelseledamot

Joel Klang
Styrelseledamot

Per Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Borevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 18:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.06.2024 14:52

DOCUMENT ID:

H1p75zDSA

ENVELOPE ID:

Bjh7czDHA-H1p75zDSA

DOCUMENT NAME:

Brf Gränbygdarna, 717600-2793 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELLEVI EKSTRAND hellevi.ekstrand@live.se	Signed Authenticated	12.06.2024 15:06 12.06.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/23) IP: 79.138.85.216
2. DANIEL LINDAHL d.lindahl@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 15:15 12.06.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/24) IP: 62.20.62.215
3. PER ANDERSSON perra71@me.com	Signed Authenticated	12.06.2024 16:15 12.06.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/23) IP: 212.181.252.254
4. IRIS MARGARETA DAVIDSSON iris.davidsson@granbygardarna.se	Signed Authenticated	12.06.2024 16:57 12.06.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/19) IP: 79.138.85.5
5. NILS ERIK JOEL KLANG joel.trb@hotmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 17:12 12.06.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/28) IP: 83.185.33.188
6. Jesper Bo Jonas Rudner jesper.b.j.rudner@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 17:20 12.06.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/30) IP: 79.138.85.246
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	12.06.2024 18:25 12.06.2024 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 81.229.143.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gränbygårdarna, org.nr. 717600-2793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gränbygårdarna för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 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 revisionsned 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfedt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2024 18:26

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 12.06.2024 14:52

DOCUMENT ID:
ryWpmcfPH0

ENVELOPE ID:
BJen7qfDBC-ryWpmcfPH0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	12.06.2024 18:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03)
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	12.06.2024 18:25	Low	IP: 81.229.143.14

* 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