

Årsredovisning 2023

Brf Granviksgården

769601-0086



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Granviksgården

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vellinge Höllviken 22:28, Vellinge kommun.	1995	Vellinge

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 744 kvm. Byggnadernas totalyta är 1835 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Friman	Ordförande
Joacim Möller	Vice ordförande och sekreterare
Andreas Langtoft	Styrelseledamot
Mikael Hansen	Styrelseledamot

Valberedning

Yvonne Eklund och Helena Möller

Firmateckning

Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Camilla Bakklund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av frånluftsfläkt i grunden till I-byggnaden med anledning av förhöjda radonvärden i lgh 8a, Kalkning av förrådsbyggnader, Inoljning av blå entrédörrar, plåtarbete på takfönster på lgh 15 samt byte av skyddsplåt till ventilation på taket till lgh10.
- 2022** ● Ny energideklaration framtagen, Reparation vid terrasdörr lgh 10, Byte av varmvattenberedare lgh 10, Åtgärder fuktskada lgh 19, Belysning till sopstation installerad, Målning av röda fönster genomfört, Takkupor lgh 1a och 1b utbyta, Byte av Luft/vatten-varmepump till lgh 1a och 1b genomförd.
- 2021** ● Nya dörrar till lgh 1a och 1b, Byte av skymningsrelä och glödlampor till ytterbelysningen, Förbättrande ljudåtgärder av fläkt till lgh 3-21, Spolning av avloppsrör till hela föreningen
- 2020** ● 2020 Byte del av altandörrar och tilläggsisolering, 2020 Bytt Fläktmotor till lgh 3-21, 2020 Bytt trappan lägenhet 2b, 2020 Altandörr bytt lägenhet 10
- 2018** ● 2018 Målning (vit och svart) av hela Mangårdsbyggnaden, 2018 Åtgärdat större läckage på matarledning (till varmvatten) på innergården samt ersatt en cirkulationspump.
- 2017** ● 2017 Borttagning av mossa på lgh 10 tak norrsida, 2017 Bytt ut samtliga brevlådor samt ny bättre placering, 2017 Framdragning av fiberanslutning till samtliga lägenheter.
- 2016** ● 2016 Fortsatt åtgärdat/reoverat lägenhet, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad, 2016 Beskurit trädet på innergården, 2016 Bytt vattenmätare.
- 2015** ● 2015 Fortsatt totalreovering av den lägenhet som föreningen förvärvade 2014, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad. (Lägenheten såld 2016), 2015 Åtgärdat/reoverat del av övrig lägenhet, i föreninge
- 2014** ● 2014 Totalreovering och ombyggnad av, den av föreningen förvärvade, lägenheten i föreningens äldre (mangårds-)byggnad, 2014 Dräneringsarbete runt hela mangårdsbyggnaden utfört, 2014 Underhållsspolnin

Planerade underhåll

- 2024** ● Diverse mindre åtgärder på takkupor, täta takgenomföring i mangårdsbyggnaden, fastställande av radonvärde i 8a, färdigställa OVK i T-byggnaden samt kompletteringar av takpannor. Utöver det kan oplanerade åtgärder behövas. Sådana eventuella åtgärder kan komma att påverka årsavgifterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo (tidigare Akevo AB)
Trädgårdarbete	Joäng Mark & Trädgård AB
Eldistribution	E.ON
Ventilation	Assemblin

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Kronodal-Granvik, med en andel på 13.9%.

Samfälligheten förvaltar .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% från 2023-01-01.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2024 höjs med 4% från 2024-02-01.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal under 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 387 812	1 261 668	1 234 888	1 222 396
Resultat efter fin. poster	-92 825	-379 181	-129 700	-483 072
Soliditet (%)	1	2	4	5
Yttre fond	883 930	775 389	924 353	924 353
Taxeringsvärde	37 185 000	37 185 000	31 498 000	31 498 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	796	723	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	100,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 183	8 183	8 183	8 183
Skuldsättning per kvm totalyta	8 183	8 183	8 183	8 183
Sparande per kvm totalyta	122	25	152	44
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	151	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	69	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	156	220	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	1,87	1,36	1,38
Räntekänslighet (%)	10,28	11,31	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under året har föreningens kassa ökat trots höjda kostnader för framför allt lån. Det visar sig i resultatet som gick från -369' 2022 till -93' 2023 efter den bokföringstekniska avskrivningen på 316'. Planen framåt är att fortsätta underhålla fastigheten på ett förnuftigt och ekonomiskt sätt för att minimera risken för stora investeringar och samtidigt ytterligare kunna stärka kassan för framtida behov..

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 537 000	-	-	2 537 000
Fond, yttre underhåll	775 389	-	108 541	883 930
Balanserat resultat	-2 681 444	-368 729	-108 541	-3 158 714
Årets resultat	-368 729	368 729	-92 825	-92 825
Eget kapital	262 216	0	-92 825	169 392

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 158 714
Årets resultat	-92 825
Totalt	-3 251 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	208 000
Balanseras i ny räkning	-3 459 538
	-3 251 538

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	1 387 812	1 261 668
Övriga rörelseintäkter	3	74 040	397
Summa rörelseintäkter		1 461 852	1 262 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-573 368	-921 792
Övriga externa kostnader	9	-126 124	-75 943
Personalkostnader	10	-82 980	-55 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 332	-313 164
Summa rörelsekostnader		-1 098 804	-1 366 220
RÖRELSERESULTAT		363 048	-104 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 115	2 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-467 987	-267 523
Summa finansiella poster		-455 872	-264 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 825	-368 729
ÅRETS RESULTAT		-92 825	-368 729

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	13 740 733	14 057 065
Summa materiella anläggningstillgångar		13 740 733	14 057 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 740 733	14 057 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 392	9 829
Övriga fordringar	13	598 409	469 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 385	29 963
Summa kortfristiga fordringar		645 186	509 733
Kassa och bank			
Kassa och bank		315 928	307 848
Summa kassa och bank		315 928	307 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		961 114	817 580
SUMMA TILLGÅNGAR		14 701 847	14 874 645

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 537 000	2 537 000
Fond för yttre underhåll		883 930	775 389
Summa bundet eget kapital		3 420 930	3 312 389
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 158 714	-2 681 444
Årets resultat		-92 825	-368 729
Summa ansamlad förlust		-3 251 538	-3 050 173
SUMMA EGET KAPITAL		169 392	262 216
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 036 800	14 271 746
Summa långfristiga skulder		11 036 800	14 271 746
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 234 946	0
Leverantörsskulder		24 465	65 415
Skatteskulder		-512	506
Övriga kortfristiga skulder		851	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	235 905	274 762
Summa kortfristiga skulder		3 495 655	340 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 701 847	14 874 645

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	363 048	-104 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 332	313 164
	679 380	209 010
Erhållen ränta	12 115	2 949
Erlagd ränta	-467 987	-267 523
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 507	-55 565
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 836	618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-79 974	-188 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 697	-243 262
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-190 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-190 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	136 697	-433 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	770 469	1 203 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	907 167	770 469

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Granviksgården 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 vatten och el för gemensamma utrymmen.

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 0,79 - 10 %

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

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

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	1 387 812	1 261 668
Summa	1 387 812	1 261 668

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Elprisstöd	70 342	0
Övriga intäkter	0	400
Försäkringsersättning	3 699	0
Summa	74 040	397

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 545	3 190
Besiktning och service	43 870	6 181
Trädgårdsarbete	53 518	51 296
Övrigt	695	0
Summa	99 628	60 667

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	13 170	4 795
Bostäder	0	122 284
Bostäder VVS	0	42 309
Källarutrymmen	28 375	0
VA	1 783	0
Värme	0	2 719
Ventilation	12 916	16 422
El	4 720	18 134
Tak	0	55 176
Summa	60 964	261 839

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	23 750
Fönster	0	75 709
Summa	0	99 459

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	164 267	263 015
Vatten	121 961	120 677
Sophämtning	44 329	43 588
Summa	330 557	427 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 071	25 649
Övrigt	1 875	0
Samfällighet	16 904	15 000
Fastighetsskatt	33 369	31 899
Summa	82 219	72 548

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	1 439
Förbrukningsmaterial	149	0
Juridiska kostnader	55 688	0
Övriga förvaltningskostnader	18 500	25 453
Revisionsarvoden	15 500	13 375
Ekonomisk förvaltning	36 288	35 676
Summa	126 124	75 943

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	64 100	48 300
Övriga personalkostnader	1 350	0
Sociala avgifter	17 530	7 020
Summa	82 980	55 320

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	467 987	267 280
Övriga räntekostnader	0	243
Summa	467 987	267 523

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 448 203	20 953 858
Årets inköp	0	494 345
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 448 203	21 448 203
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 391 138	-7 077 974
Årets avskrivning	-316 332	-313 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 707 470	-7 391 138
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 740 733	14 057 065
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 400 000</i>	<i>2 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 928 000	24 928 000
Taxeringsvärde mark	12 257 000	12 257 000
Summa	37 185 000	37 185 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 170	7 319
Nabo Klientmedelskonto	261 101	251 368
Borgo	330 138	211 253
Summa	598 409	469 940

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 140	4 736
Fastighetsskötsel	0	476
Försäkringspremier	15 637	14 435
Förvaltning	12 608	10 316
Summa	35 385	29 963

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-08-23	0,98 %	3 234 946	3 234 946
Handelsbanken	2025-12-01	4,07 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	3,98 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	3,91 %	2 234 000	2 234 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,08 %	2 802 800	2 802 800
Summa			14 271 746	14 271 746
Varav kortfristig del			3 234 946	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 271 746 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
El	15 731	37 824
Utgiftsräntor	10 264	44 311
Sociala avgifter	19 009	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	115 651	115 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 500	48 300
Beräknat revisionsarvode	14 750	13 500
Summa	235 905	274 762

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 777 000	15 777 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Claes Friman
Ordförande

Jocim Möller
Vice ordförande och sekreterare

Andreas Langtoft
Styrelseledamot

Mikael Hansen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Camilla Bakklund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 09:12

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 05.05.2024 12:13

DOCUMENT ID:
H178pjA4zA

ENVELOPE ID:
HJxUpjOEMR-H178pjA4zA

DOCUMENT NAME:
Brf Granviksgården, 769601-0086 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ebbe Andreas Langtoft andreashvornum@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 17:55 05.05.2024 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/08) IP: 155.4.131.1
2. Leif Thomas Joacim Möller joacimmoller@live.se	Signed Authenticated	06.05.2024 12:07 06.05.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/05) IP: 83.187.182.213
3. Claes Bertil Friman claes.friman@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2024 15:55 05.05.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/07) IP: 213.114.111.83
4. MIKAEL LARS INGVAR HANSEN mickehansen@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2024 19:53 05.05.2024 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/12) IP: 81.237.173.101
5. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:12 07.05.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 81.231.236.68

* 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 Granviksgården, org.nr. 769601-0086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granviksgården 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.

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 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 revisionsmed 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 Granviksgården 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 09:12

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 05.05.2024 12:13

DOCUMENT ID:

BJWITIANMC

ENVELOPE ID:

BkLTi0VGA-BJWITIANMC

DOCUMENT NAME:

Granviksgården RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BAKKLUND	Signed	07.05.2024 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03)
camilla.bakklund@borevision.se	Authenticated	07.05.2024 09:11	Low	IP: 81.231.236.68

* 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