Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Grycken
Org nr: 7164216462



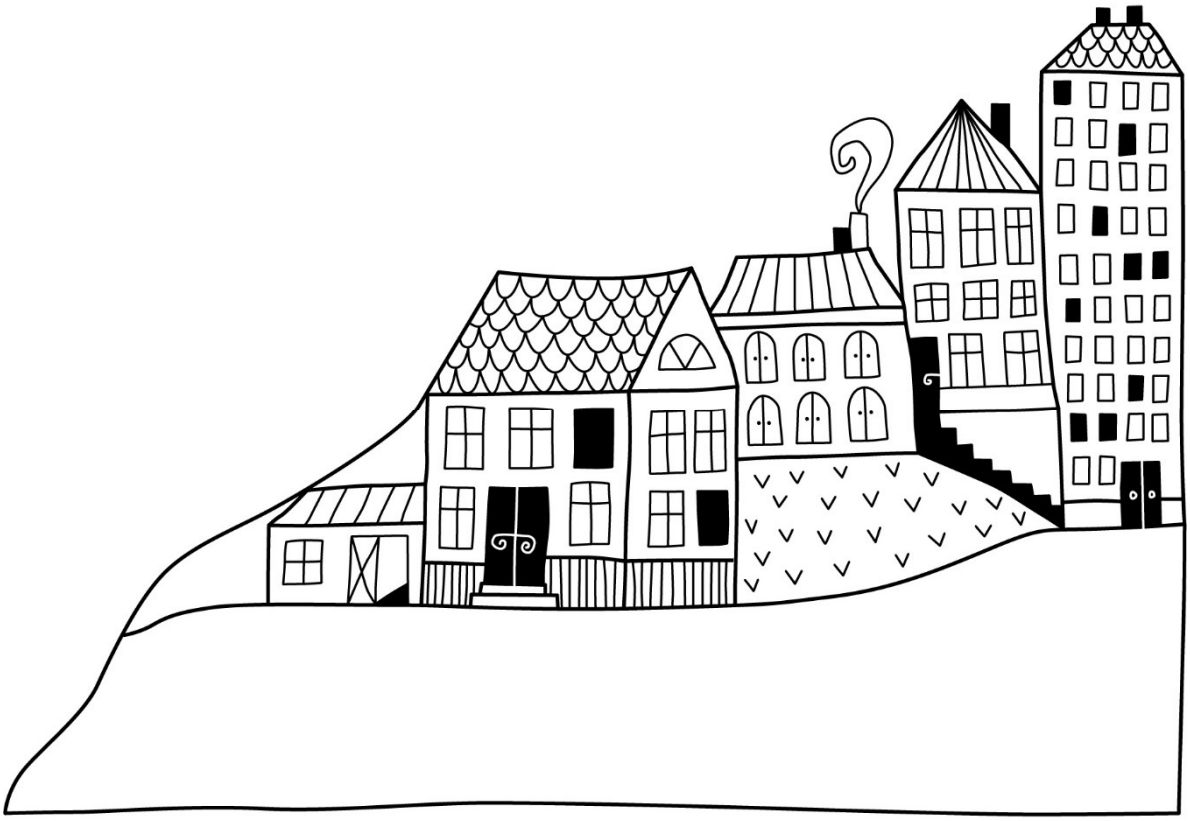
Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Grycken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande stadgar antogs 2023-10-24, och registrerades i början av 2024. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år sammantaget beroende på lägre underhållskostnader under året och höjda avgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 15%.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 143% till 140%.

I resultatet ingår avskrivningar med 828 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 960 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grycken 4 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts en byggnad med 56 lägenheter och två lokaler, varav en förskola på 400 m² och den andra lokalen nyttjas som föreningslokal. Byggnaden är uppförd 1992. Fastighetens adress är Storsjövägen 72 - 82 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam (Rbförsäkring).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021 med en årlig avgäld på 402 600 kr. Fr o m 2022-01-01 kommer avgälden att motsvara 906 600 kr efter upptrappning under fem år. För 2023 blir avgälden 677 700 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	13	20	4	56

Dessutom tillkommer

Lokaler
2

Bostäder bostadsrätt	4 810 m²
Lokaler hyresrätt	440 m²

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Årets taxeringsvärde	170 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ADB Fastighetsservice AB	Snöröjning
SLGS AB	Trappstädning t.o.m. 2023-12-20
Söder stöd	Trappstädning f.r.o.m. 2023-12-21
Två Smålänningar AB	Trädgårdsskötsel
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hissreparationer
B2 Bredband AB/Telenor AB	Bredband och telefoni
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 481 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan efter styrelsens bedömning uppdaterades november 2023 och visar på ett underhållsbehov på 69 822 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 200 tkr.

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering trapphus	2012	
Målning plåttak	2014	
Bergvärme	2014	Investering avskrivn. 40 år
Upprustning uteplats och lekplats	2015	
Stamspolning	2017	
Renovering dörrar och förråd	2017	
Asfaltering	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll samt åtgärder	2018	
Renovering hiss	2018	
Renovering entrétak	2018	
Underhåll utemiljö	2019	
Renovering och målning trapphus	2020	
Byte armatur	2020	
Markunderhåll, vindskydd, staket, trädgård	2020	
Belysning vindar	2021	
Byte expansionskärl och pumpar	2021	
OVK besiktning och åtgärder	2021	
Underhåll utemiljö	2021	
Markytor	2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmecentral	2024	
Stamspolning	2024	
Reparera sydlig fasad	2024	

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Sjömilla	Ordförande	2024
Johan Bisenius	Sekreterare	2025
Olivia Walz	Vice ordförande	2024
Ylva Ullberg	Ledamot	2025
David Hallgren	Ledamot	2025
Jonas Nyberg	Ledamot	2024
Karin Wernström Bergman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bränström	Suppleant	2024
Elias Gawrieh	Suppleant	2025
Erik Södergren	Suppleant	2025
Tomas Olausson	Suppleant	2025
Linnéa Regnander	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	
Susanne Kihlström	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Lundgren		

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Gunnarsson	Sammankallande	
Jeanette Ekstedt		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 27 % och 2023-06-01 då den höjdes med 17%. Även förrådsavgiften har höjts från 200kr till 350kr från 2024-03-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 12%. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 844 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

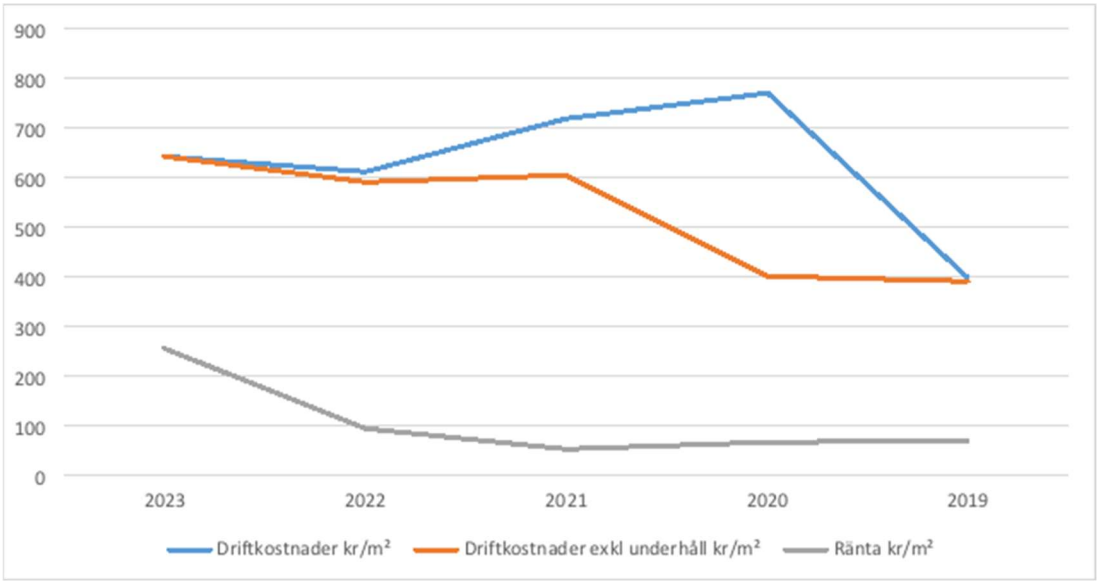
Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 938	3 682	3 661	3 654	3 651
Rörelsens intäkter	5 776	4 256	4 639	4 174	4 165
Resultat efter finansiella poster*	132	−628	−622	−1 395	551
Årets resultat	132	−628	−622	−1 395	551
Resultat exkl avskrivningar	960	200	206	−566	1 370
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 240	8	14	−758	1 178
Balansomslutning	56 685	56 453	57 319	58 129	59 886
Årets kassaflöde	728	5	43	−1 079	748
Soliditet %*	38	38	39	39	40
Likviditet %	15	3	3	3	143
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	70	68	63	70	70
Avgifts- hyresbortfall %	6,1	7,5	0,4	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	844	604	604	604	604
Driftkostnader kr/kvm	612	609	717	769	397
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	612	588	601	398	388
Energikostnad kr/kvm*	229	266	215	149	160
Underhållsfond kr/kvm	1 018	599	584	663	891
Reservering till underhållsfond kr/kvm	419	37	37	37	37
Sparande kr/kvm*	183	59	155	262	270
Ränta kr/kvm	255	94	50	64	68
Skuldsättning kr/kvm*	6 466	6 402	6 458	6 368	6 578
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 057	6 988	7 048	6 950	7 180
Räntekänslighet %*	8,4	11,6	11,7	11,5	11,9

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 584 014	3 146 320	8 498 386	−627 865
Disposition enl. årsstämmobeslut			−627 865	627 865
Reservering underhållsfond		2 200 000	−2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				131 667
Vid årets slut	**10 584 014**	**5 346 320**	**5 670 521**	**131 667**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 870 521
Årets resultat	131 667
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 200 000
Summa	**5 802 188**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**5 802 188**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

.

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 937 613	3 681 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	838 700	574 511
Summa rörelseintäkter		**5 776 313**	**4 256 234**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 213 098	−3 199 177
Övriga externa kostnader	Not 5	−173 929	−269 202
Personalkostnader	Not 6	−94 636	−93 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−828 033	−828 033
Summa rörelsekostnader		**−4 309 696**	**−4 389 452**
Rörelseresultat		**1 466 617**	**−133 218**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 680	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 294	2 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 338 924	−505 488
Summa finansiella poster		**−1 334 950**	**−494 647**
Resultat efter finansiella poster		**131 667**	**−627 865**
Årets resultat		**131 667**	**−627 865**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	54 588 836	55 394 790
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	66 236	88 315
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 655 072**	**55 483 105**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**84 000**	**84 000**
Summa anläggningstillgångar		**54 739 072**	**55 567 105**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 977	0
Övriga fordringar	Not 12	155 540	38 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	515 155	321 314
Summa kortfristiga fordringar		**691 672**	**359 598**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 253 897	526 056
Summa kassa och bank		**1 253 897**	**526 056**
Summa omsättningstillgångar		**1 945 570**	**885 654**
Summa tillgångar		**56 684 642**	**56 452 759**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 584 014	10 584 014
Fond för yttre underhåll		5 346 320	3 146 320
Summa bundet eget kapital		**15 930 334**	**13 730 334**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 670 521	8 498 386
Årets resultat		131 667	−627 865
Summa fritt eget kapital		**5 802 188**	**7 870 521**
Summa eget kapital		**21 732 522**	**21 600 855**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 157 292	0
Summa långfristiga skulder		**23 157 292**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 787 816	33 612 543
Leverantörsskulder		38 052	162 571
Skatteskulder		7 645	8 782
Övriga skulder	Not 16	64 341	166 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	896 973	901 030
Summa kortfristiga skulder		**11 794 827**	**34 851 904**
Summa eget kapital och skulder		**56 684 642**	**56 452 759**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	131 667	−20 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	828 033	828 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**959 700**	**200 168**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−332 074	42 879
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	−232 350	51 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**395 276**	**294 649**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	332 565	−289 994
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**332 565**	**−289 994**
Årets kassaflöde	**727 841**	**4 655**
Likvidamedel vid årets början	**526 057**	**521 402**
Likvidamedel vid årets slut	**1 253 897**	**526 057**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Bergvärme	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	20
Digitala trapphustavlor	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 058 715	2 907 564
Hyror, lokaler	914 182	784 796
Hyror, p-platser	265 200	265 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−35 284	−10 637
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−265 200	−265 200
Summa nettoomsättning	**4 937 613**	**3 681 723**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	15 806	10 127
Erhållna statliga bidrag	180 175	0
Övriga rörelseintäkter	642 719	564 384
Summa övriga rörelseintäkter	**838 700**	**574 511**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	−109 649
Reparationer	−480 957	−338 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−88 984	−85 064
Tomträttsavgäld	−690 300	−618 200
Försäkringspremier	−110 320	−98 400
Kabel- och digital-TV	−126 009	−38 859
Återbäring från Riksbyggen	1 100	1 900
Serviceavtal	−27 533	0
Obligatoriska besiktningar	−10 541	−24 716
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−8 190
Snö- och halkbekämpning	−161 470	−105 531
Statuskontroll	0	−9 856
Förbrukningsinventarier	−710	−78 752
Vatten	−212 152	−172 329
Fastighetsel	−703 335	−998 475
Uppvärmning	−287 576	−227 824
Sophantering och återvinning	−73 621	−75 474
Förvaltningsarvode drift	−240 689	−211 248
Summa driftskostnader	**−3 213 098**	**−3 199 177**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−81 434	−90 384
IT-kostnader	−32 612	−113 289
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−17 500
Övriga försäljningskostnader	−600	0
Övriga förvaltningskostnader	−18 027	−5 149
Kreditupplysningar	−41	−300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−13 388	−12 541
Telefon och porto	−1 308	−910
Medlems- och föreningsavgifter	−1 400	−2 800
Bankkostnader	−2 634	−2 200
Övriga externa kostnader	−3 738	−24 130
Summa övriga externa kostnader	**−173 929**	**−269 202**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−68 200	−68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 573	−3 573
Sociala kostnader	−22 863	−21 267
Summa personalkostnader	**−94 636**	**−93 040**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−641 674	−641 674
Avskrivning Markanläggningar	−108 022	−108 022
Avskrivningar tillkommande utgifter	−56 258	−56 258
Avskrivning Maskiner och inventarier	−22 079	−22 079
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−828 033**	**−828 033**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 680	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 680**	**8 064**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 659 091	68 659 091
Tomtmark	2 250 320	2 250 320
Markanläggning	2 160 448	2 160 448
	73 069 859	**73 069 859**
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**73 069 859**	**73 069 859**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−16 448 591	−15 806 917
Anläggning tomtmark	−506 322	−450 064
Markanläggningar	−720 155	−612 133
	−17 675 068	**−16 869 114**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−641 674	−641 674
Årets avskrivning tomtmark	−56 258	−56 258
Årets avskrivning markanläggningar	−108 022	−108 022
	−805 954	**−805 954**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−18 481 022**	**−17 675 068**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**54 588 837**	**55 394 790**
Varav		
Byggnader	51 568 827	52 210 500
Tomtmark utgifter	1 687 740	1 743 998
Markanläggningar	1 332 270	1 440 292
Taxeringsvärden		
Bostäder	170 000 000	170 000 000
Totalt taxeringsvärde	**170 000 000**	**170 000 000**
varav byggnader	*82 000 000*	*82 000 000*
varav mark	*88 000 000*	*88 000 000*

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	220 788	220 788
	220 788	**220 788**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**220 788**	**220 788**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−132 473	−110 394
	−132 473	**−110 394**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−22 079	−22 079
	−22 079	**−22 079**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−154 552	−132 793
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−154 552**	**−132 793**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**66 236**	**88 314**
Varav		
Inventarier och verktyg	66 236	88 314

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	**84 000**	**84 000**

168 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	155 540	38 284
Summa övriga fordringar	**155 540**	**38 284**

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	131 544	110 320
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 780	10 699
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	27 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 231	0
Förutbetald tomträttsavgäld	190 600	172 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**515 155**	**321 314**

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 330	5 194
Transaktionskonto	1 248 567	520 863
Summa kassa och bank	**1 253 897**	**526 056**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 945 108	33 612 543
Nästa års omsättning kortfristig del	−10 422 353	−33 612 543
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−365 463	
Långfristig skuld vid årets slut	**23 157 292**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,89%	2023-08-17	3 652 940,00	−3 617 940,00	35 000,00	0,00
SBAB	4,85%	2024-04-16	0,00	700 000,00	70 000,00	630 000,00
SBAB	4,89%	2024-04-17	9 227 353,00	0,00	0,00	9 227 353,00
SBAB	4,88%	2024-05-04	625 000,00	0,00	60 000,00	565 000,00
SBAB	3,89%	2027-01-13	4 264 441,00	0,00	0,00	4 264 441,00
SBAB	3,88%	2028-03-17	2 625 221,00	0,00	24 465,00	2 600 756,00
SBAB	3,90%	2028-03-17	0,00	3 617 940,00	105 000,00	3 512 940,00
SBAB	3,91%	2028-03-17	3 974 287,00	0,00	0,00	3 974 287,00
SBAB	3,88%	2028-03-17	9 243 301,00	0,00	72 970,00	9 170 331,00
Summa			**33 612 543,00**	**700 000,00**	**367 435,00**	**33 945 108,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 365 435 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 375 463 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 565 000 kr, 630 000 kr och 9 227 353kr i sin helhet som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	11 817	11 817
Skuld för moms	50 203	154 001
Avräkning hyror och avgifter	2 320	1 160
Summa övriga skulder	**64 341**	**166 978**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 372
Upplupna räntekostnader	13 824	15 239
Upplupna elkostnader	195 619	216 000
Upplupna vattenavgifter	35 445	31 938
Upplupna värmekostnader	34 138	32 074
Upplupna kostnader för renhållning	7 653	8 019
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden	33 401	33 401
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 706	43 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 579	2 415
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	544 109	491 902
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**896 973**	**901 030**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	65 494 000	65 494 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____	_____
Karin Sjömilla	Johan Bisenius
_____	_____
Olivia Walz	David Hallgren
_____	_____
Jonas Nyberg	Ylva Ullberg

_____
Karin Wernström Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzell Revisionsbyrå AB

_____	_____
Per Engzell Extern revisor	Susanne Kihlström Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557516854757 Signerat KS, DH, JB, JN, OW, YU, KWB, SK, PE

Verifikat

Transaktion 09222115557516854757

Dokument

Brf Grycken årsredovisning 2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-05-06 12:22:32 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-07 08:57:47 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Karin Sjömilla (KS)
karin.sjomilla@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Ingegerd Sjömilla"
Signerade 2024-05-06 17:15:59 CEST (+0200)

David Hallgren (DH)
david.hallgren@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID HALLGREN"
Signerade 2024-05-06 17:19:49 CEST (+0200)

Johan Bisenius (JB)
johan.bisenius@oriflame.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN THOMAS ALEXANDER BISENIUS"
Signerade 2024-05-06 12:48:51 CEST (+0200)

Jonas Nyberg (JN)
l.jonas.nyberg63@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS NYBERG"
Signerade 2024-05-06 19:47:24 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557516854757

Olivia Walz (OW)
oliviamariawalz@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLIVIA WALZ"
Signerade 2024-05-06 12:53:54 CEST (+0200)

Ylva Ullberg (YU)
vitsippa80@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YLVA ULLBERG"
Signerade 2024-05-06 12:25:14 CEST (+0200)

Karin Wernström Bergman (KWB)
karin.bergman@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN WERNSTRÖM BERGMAN"
Signerade 2024-05-06 12:24:26 CEST (+0200)

Susanne Kihlström (SK)
susanne_h_kihlstrom@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE KIHLSTRÖM"
Signerade 2024-05-07 08:30:04 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-05-07 08:57:47 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557516854757

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Grycken, org.nr 716421-6462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grycken för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Grycken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Engzells Revisionsbyrå AB

Susanne Kihlström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516917840

Dokument

Rev.ber. Brf Grycken
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-07 08:34:36 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-07 08:58:39 CEST (+0200)

Initierare

Simon Olsson (SO)
Riksbyggen
simon.x.olsson@riksbyggen.se

Signerare

Susanne Kihlström (SK)
susanne_h_kihlstrom@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE KIHLSTRÖM"
Signerade 2024-05-07 08:40:31 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-05-07 08:58:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

RB BRF Grycken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Grycken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet