

Årsredovisning för

Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



SJsGbJTqT-BksZy6c6

Styrelsen för Brf Grönlund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar sin mark med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet Kårsta-Rickeby 1:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter med tillhörande förråd om 10 kvm samt ett garage till varje lägenhet. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 5 rum och kök
8 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 449 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per hus 9 287 kr (8 874 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och i försäkringen ingår skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter i Folksam.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Norrorts Boservice AB.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 mars 2023 haft följande sammansättning:

Camilla Svedlund	Ledamot, ordförande
Elin Vågberg	Ledamot, sekreterare
Daniel Örtengren	Ledamot
Sofie Adlerz	Ledamot
Annelie Palm	Ledamot, avgått under året
Timmy Öhman	Suppleant
Abbass Samimi	Suppleant

Revisor

Peter Lindqvist	Borev Revisionsbyrå
-----------------	---------------------

Valberedning

Elin Vågberg	Sammanställande
Timmy Öhman	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring ingående i fastighetsförsäkring hos Folksam (ny försäkringsgivare från 231201).

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar och under året har 3 (2) överlåtelser skett. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Årsavgift på 600 kr/kvm + vattenavgift beroende på föregående års förbrukning (snitt ca 550 kr). Ny medlem betalar 600 kr per månad för vattnet, som sedan regleras i efterskott. Avgiften höjdes per 230401 från 500 kr till 600 kr/kvmt. Värme, vatten, el och sophämtning ingår inte i årsavgiften.

Stadgar

Föreningens omarbetade stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2019-10-07.

Föreningens verksamhet under året

Besiktning av taken gjord av Norrorts Besiktning 230429. Med utgångspunkt från denna beslöt styrelsen att ta in offerter på dels byte av taken och dels reparation av taken. Extrastämma hölls 230615 på vilken det enhälligt beslutades att reparera taken istället för att byta ut dem. Ett byte hade kostat ca 10 milj. Pengar som i så fall måste lånas upp till hög ränta. Fingervisningen för att reparera taken var från start 150-200 000 vilket slutade på ca 500 000 pga att skicket var sämre än förväntat. Nu har vi dock fullt genomgångna och reparerade tak som torde hålla minst 5-10 år till med en årlig översyn varje vår. Reparationen utfördes av Volux tak och plåt.

Vi hade tidigare beslutat att måla ett hus i år, nr 17/19, detta gjordes i aug-sept av Bladlunds måleri. Orsaken var att det är det "sista" huset av de tidigare målade och efter det kan vi vänta några år med att måla resterande hus i grå nyans.

Vi har under året haft flera vattenskador:

Nr 5, element i övre badrummet, större skada där föreningen fått stå för rivning och återställande till ytskikt.

Nr 8, gammal vattenskada i nedre badrummet, rivning och återställning av vägg och fönster. Ny värmepanna.

Nr 4, pågående ej åtgärdad skada i badrummet på np där föreningen kommer få ta en större kostnad under nästa år. Får ej användas.

Nr 1, badrum på öp utdömt pga ålder, får ej användas.

Nr 11, badrum på np utdömt, får ej användas

Vi har bytt 6 stycken värmepumpar under året och värmepanna i nr 3 samt nr 8.

Vi har även satt plåttak på ställningarna för brevlådorna, då bef. tak inte höll så bra.

Vi har med medlemmarnas hjälp gått igenom alla badrum för att få en bild över hur många som är i originalskick, information har gått ut där vi påtalat vikten av att underhålla sina hus/lägenheter, det är medlemmens ansvar! Även om ett badrum till synes är intakt och oskadat, så är materialen mer än 30 år och kan plötsligt gå sönder med en större vattenskada som resultat. En medlem har inte svarat på enkäten.

19 november hade vi en träff då vi grillade korv och umgicks.

Sammantaget har året varit kostsamt, pga ovanstående reparationer, målning och vattenskador. Vi kämpar för att inte behöva höja avgiften ytterligare, det större av föreningens lån som haft en ränta på 0,89% löper ut i juli varefter räntan kommer att bli betydligt högre. Vi måste hjälpas åt så att vi inte behöver dra på oss ytterligare onödiga kostnader pga eftersatt underhåll.

Upplysning vid förlust

Förlust för 2023 beror på en akut reparation av taken som vi var tvungna att göra i förtid, vi valde reparation istället för att byta taken då de efteråt bedömdes hålla i ytterligare ca 10 år. Då vi inte har större underhållsbehov i närtid så räknar vi med att kunna bygga upp buffert utan att höja avgiften under 2024. Vi kommer istället att dra ner på amorteringen under ett års tid, öppna ett sparkonto med ränta som komplement till det räntefria transaktionskontot, placera en summa i ett fasträntekonto på 3-6 månader. Det större lånet, som har låg ränta, löper ut i juli 2024 så kommer vi att binda om det till den ränta och tid som vi bedömer blir bäst vid det tillfället. Det kan hända saker som gör att vi får göra en omvärdering av avgiften inför andra halvåret 2024, men vi avvaktar något innan vi tar det beslutet.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 148 573	1 914 999	1 926 498	1 750 484
Resultat efter finansiella poster	-548 414	530 923	99 618	-781 359
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	620	553	555	505
Skuldsättning per kvm	4 803	4 934	5 066	5 197
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	4 803	4 934	5 066	5 197
Genomsnittlig låneränta (%)	2,27	1,21	0,78	0,74
Belåningsgrad (%)	81,30	81,81	82,26	83,86
Räntekänslighet	8	9	9	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,6	99,3	99,5
Sparande per kvm	287	305	322	126
Energikostnad per kvm	51	52	57	48
Soliditet, %	22,9	24,2	22	21,1

*Jämförelsetal är ej jämförbara p g a de nya nyckeltalen

Definitioner nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	Årsavgiften genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital delat med totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Skuldsättning per kvm	Lån genom byggnadsyta
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	Lån genom bostads yta
Energikostnad per kvm	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande per kvm	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) delat med byggnadsyta

Förändring Eget Kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 792 800	717 645	485 434	530 923
Disposition av föregående års resultat		210 000	320 923	-530 923
Årets resultat				-548 414
Belopp vid årets utgång	3 792 800	927 645	806 357	-548 414

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

balanserat resultat	806 357
årets resultat	-548 414
	257 943
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	210 000
I ny räkning överföres	47 943
	257 943

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 148 573	1 914 999
Summa rörelseintäkter		2 148 573	1 914 999
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 702 213	-578 657
Övriga externa kostnader	3	-80 586	-63 622
Personalkostnader	4	-47 337	-47 337
Avskrivning immateriella tillgångar	5	-50 000	-50 000
Avskrivning byggnad	6	-436 226	-436 226
Summa kostnader		-2 316 362	-1 175 842
RÖRELSERESULTAT		-167 789	739 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 832	8
Räntekostnader		-402 456	-208 242
Summa finansiella poster		-380 624	-208 234
ÅRETS RESULTAT		-548 414	530 923

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Imateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	5	100 000	150 000
Summa imateriella anläggningstillgångar		100 000	150 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 366 376	20 802 602
Summa materiella anläggningstillgångar		20 366 376	20 802 602
Summa anläggningstillgångar		20 466 376	20 952 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 269	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 863	88 923
Summa kortfristiga fordringar		89 132	88 933
Kassa och bank			
Bank		1 224 556	1 752 573
Summa kassa och bank		1 224 556	1 752 573
Summa omsättningstillgångar		1 313 688	1 841 506
SUMMA TILLGÅNGAR		21 780 064	22 794 108

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 792 800	3 792 800
Fond för yttre underhåll		927 645	717 645
Summa bundet eget kapital		4 720 445	4 510 445
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		806 357	485 434
Årets resultat		-548 414	530 923
Summa fritt eget kapital		257 943	1 016 357
Summa eget kapital		4 978 388	5 526 802
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	-	9 847 292
Summa långfristiga skulder		-	9 847 292
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		16 564 110	7 170 884
Leverantörsskulder		12 608	39 221
Övriga skulder		8 580	492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	216 378	209 417
Summa kortfristiga skulder		16 801 676	7 420 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 780 064	22 794 108

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-167 790	739 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	486 226	486 226
Betald ränta	-380 624	-208 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-62 188	1 017 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-197	-5 347
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 565	26 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73 950	1 038 043
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-454 066	-453 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-454 066	-453 160
Årets kassaflöde	-528 016	584 883
Likvida medel vid årets början	1 752 572	1 167 689
Likvida medel vid årets slut	1 224 556	1 752 572

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond, sker efter beslut på stämman.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade livslängden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen övergått till en 80-årig rak avskrivningsplan.

Följande avskrivningssatser används:

Byggnad	80 år
Inventarier	10 år
Fiberinstallation	10 år

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 982 593	1 724 000
Vatten	157 349	182 391
Övriga intäkter	8 631	8 608
	2 148 573	1 914 999

Not 2 Driftskostnader

Löpande reparationer	171 038	82 189
Underhåll enligt plan	1 051 724	33 136
Vatten	175 996	180 168
Fastighetsförsäkring	81 281	78 588
Fastighetsskatt/avgift	222 174	204 576
	1 702 213	578 657

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnad	7 695	6 067
Revisionsarvoden	14 575	13 625
Konsultarvoden	8 100	-
Ekonomisk förvaltning	50 216	43 930
	80 586	63 622

Not 4 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	36 498	36 498
Sociala avgifter	10 839	10 839
	47 337	47 337

Not 5 Immateriella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden fiber	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-350 000	-300 000
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-350 000
Utgående redovisat värde fiber	100 000	150 000

Not 6 Byggnader och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 947 165	30 947 165
	30 947 165	30 947 165
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 844 563	-7 408 337
Årets avskrivningar enligt plan	-436 226	-436 226
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 280 789	-7 844 563
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Bokfört värde mark	300 000	300 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	20 366 376	20 802 602
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>26 372 000</i>	<i>26 372 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>
	37 172 000	37 172 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	75 841	74 387
Förvaltningsarvode	12 022	14 536
	87 863	88 923

Not 8 Fastighetslån

	Villkor	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,89 %	4 996 713	5 266 229
SEB	2024-07-28	4,89 %	1 580 415	1 625 275
SEB	2024-07-28	0,89 %	9 986 982	10 126 672
			16 564 110	17 018 176
Kortfristig del *			-16 564 110	-7 170 884
			-	9 847 292

*Lån som ska omsättas inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld.

Fastighetsinteckningar	32 150 000	32 150 000
------------------------	------------	------------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta	3 140	3 951
Revisionsarvode	13 000	13 000
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Upplupna övriga kostnader	-	507
Förinbetalda avgifter och hyror	147 670	139 391
	216 378	209 417

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Camilla Svedlund
Ordförande

Elin Vågberg
Ledamot

Daniel Örtengren
Ledamot

Annelie Palm
Ledamot

Timmy Öhman
Suppleant för Annelie Palm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revisionsbyrå



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.02.2024 19:35

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 04.02.2024 11:04

DOCUMENT ID:

BkszZy6c6

ENVELOPE ID:

SJsGbJTqT-BkszZy6c6

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Grönlund 2023 20240202 slutgiltig.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CAMILLA SVEDLUND camilla.svedlund9@gmail.com	Signed Authenticated	04.02.2024 21:50 04.02.2024 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/26) IP: 90.141.43.20
ELIN VÅGBERG elin_moe@hotmail.com	Signed Authenticated	04.02.2024 21:54 04.02.2024 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/25) IP: 94.255.241.147
KARL GUSTAV DANIEL ÖRTENGREN grubblo@gmail.com	Signed Authenticated	04.02.2024 21:56 04.02.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/21) IP: 94.234.99.188
Timmy Peter Öhman Timmy880217@gmail.com	Signed Authenticated	04.02.2024 22:02 04.02.2024 22:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/17) IP: 151.177.102.193
SOFIE ADLERZ adlerzen@hotmail.com	Signed Authenticated	05.02.2024 08:15 04.02.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 90.141.26.187
Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	05.02.2024 19:35 05.02.2024 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed