

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Grenadjären 24
Org nr: 769622-9462



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grenadjären 24 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

Bostadsrättsföreningen Grenadjären 24 är ett privatbostadsföretag som registrerades i april 2011.

Verksamheten startade den 1 november 2011 då 35 av fastighetens då totala 44 lägenheter uppläts som bostadsrätter.

Vid årsskiftet 2013-2014 hade samtliga utom en lägenhet upplåtits.

Föreningen äger fastigheten Grenadjären 24, med adress Kaserngården 2A och 2B samt Kaptensgatan 2A med säte i Örebro Kommun, och därpå uppförd byggnad i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens byggnad utgörs av en f.d. regementsbyggnad. Byggnaden är ett 5-våningshus med

45 lägenheter och 2 lokaler, varav en lokal är elevboende. 44 lägenheter är bostadsrätter och

1 lägenhet är hyresrätt vilken ägs av föreningen. Örebro Kommun hyr 800 kvm av lokalytan till elevboende på våning 5. Resterande lokal hyrs ut till verksamhet.

Till byggnaden hör 44 st parkeringsplatser, 22 st med motorvärmare och 22 st parkerings-platser med laddstolpar som hyrs ut till föreningens medlemmar och en del externa personer.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp, dagvattenledningar samt kör- och gångtor. Anläggningarna ägs av Örebroporten som fakturerar föreningen varje kvartal för dessa kostnader.

Föreningens stadgar registrerades ursprungligen hos Bolagsverket den 6 april 2011 och uppdaterades den 7 september 2017.

Se även information på föreningens hemsida: www.hemsidan.com/grenadjaren

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örebro Grenadjären 24 i Örebro Kommun, som är en f.d.regementsbyggnad.

På fastigheten finns 1 byggnad med 5 våningar med 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyreslägenhet som ägs av föreningen. Örebro Kommun hyr den ena lokalen på 800 kvm till elevboende på våning 5 och den andra lokalen hyrs ut till verksamhet. Byggnaden är uppförd 1912 (ombyggt 2006-2007).

Fastighetens adress är Kaserngården 2A-2B samt Kaptensgatan 2A i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	25	4	8	4	45

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Övernattnings lägenhet	P-platser m motorvärmare	P-plats med laddstolpar
2	1	22	22

Total bostadsarea 3 609 m²

Total lokalaria 951 m²

Föreningen äger också en separat tomt på ca 1 600 m², Kaserngården 18. På tomten finns ett miljöhus uppfört.

Årets taxeringsvärde 68 577 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 577 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Written Insurance Sweden AB.

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

I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Förvaltnings AB Graden	Ekonomisk förvaltning upphört i slutet av 2023
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning start i slutet av 2023
Egeryds	Teknisk förvaltning, felanmälan, inre fastighetsskötsel
Egeryds	Trädgårdsskötsel, snöröjning
Örebroporten AB	Vatten och avlopp, väg och gångytor
Tele2/Com Hem	TV, bredbands- och telefon leverantör
Telia M2M Telematik	GSM-kommunikation till hissarna
Golv & Städservice	Städning gemensamma ytor
Hisscentralen	Service hissar
Stadsnät	Erbjuder Internet & TV-leverantörer
Written Insurance	Fastighetsförsäkring

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 279 tkr och underhåll för 118 tkr.

Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll” nedan.

Underhållsplan:

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig fram till och med 2050.

Denna prognos på kommande underhåll ligger till grund för föreningens planenliga avskrivning av fastigheten (1 % per år).

Styrelsen har beslutat att avsätta 0,3% av nuvarande taxeringsvärde för byggnaden som är 43 767 tkr.

Årets avsättning till fonden är därför 131 tkr (29 kr/ m²/år).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	69 tkr
Underhåll tvättstuga	49 tkr

Målning av sop- och återvinningshuset skedde i slutet av juni och i början av juli.

Den 1 oktober bytte föreningen till ny ekonomisk förvaltare, Riksbyggen.

Målningsarbete genomfört på elevhemmet Lundshus (5:e våningen i 2A) i oktober på grund av behov av underhåll.

Kommande underhåll

I november togs beslutet att under första halvåret 2024 byta ut fläktaggregaten i alla lägenheter, baserat på föreningens underhållsplan och för att åstadkomma en förbättrad kvalitet av ventilationen.

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Appelskog	Ordförande	2024
Robert Larsson	Ledamot/Kassör	2024
Peter Lindblad	Ledamot/sekreterare	2024
Bo Edberg	Ledamot	2024
Frida Helgesson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lindkvist	Suppleant	2024

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Rapp, CGN Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie-Rose Andersson	2024
Heléne Wiberg	2024

Innehavare av föreningens handkassa är Jonas Appelskog.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Written Insurance.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december beslutade styrelsen att inför 2024 höja avgiften för bostäderna med 15%, med start 1/1. Höjningen motiverades av följande orsaker:

- Under hösten 2024 löper ett av föreningens större lån ut vilken innebär en ökad räntekostnad som delvis belastar 2024 men framförallt 2025.
- Ökade driftskostnader för planerat och löpande underhåll då våra leverantörer och entreprenörer har räknat upp sin indexering och således det pris föreningen får betala för deras tjänster och produkter.
- En större investering under 2024 i nya fläktaggregat i lägenheterna enligt föreningens underhållsplan för att förbättra den bristfälliga ventilationen.

Årets resultat är -80 tkr och det är 42 tkr sämre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 731 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 651 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid årets utgång fanns 64 medlemmar fördelade på 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyresgäst i 1 hyresrätt. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna och hyresrätten uthyrd.

Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet och köparen en eventuell pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 7,5 % den 1 januari 2023. Årsavgifterna höjs inför 2024 med 15% med start 1 januari. Fr om 1 januari 2024 höjs även hyran för hyreslägenheten med 4,95 %, hyran för lokalen som ArtJob hyr höjs med 2 % och hyran för elevhemmet Lundshus höjs utifrån en indexreglering enl avtal.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 217	3 756	3 622	3 601	3 574
Resultat efter finansiella poster*	-80	-38	318	642	332
Balansomslutning	85 164	86 052	86 610	87 201	87 177
Soliditet %*	54	54	53	53	52
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 546	10 685	10 879	11 156	11 433
Årsavg/kvm (exkl elavgift)	700	651	651	651	651

Nya nyckeltal i tkr

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	64	65	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	691	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	284	210	-	-	-
Sparande kr/kvm*	169	148	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 347	8 457	-	-	-
Räntekänslighet %*	13,3	15,5	-	-	-

*Obligatoriska nyckeltal

Historiken saknas på de nyckeltal som tillkommit under året

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Orsaken till detta är främst ökade kostnader för räntor och underhåll.

Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och har höjt årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 948 206	958 654	-688 882	-37 575
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-37 575	37 575
Reservering underhållsfond		107 862	-107 862	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-80 016
Vid årets slut	45 948 206	1 066 516	-834 319	-80 016

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-834 319
Årets resultat	-80 016
Totalt	-914 335

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Årets fondreservering 0,3% av tax värdet på föreningens hus	-131 301
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 332
Summa	-927 304

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 927 304**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning*	Not 2	4 217 442	3 755 825
Övriga rörelseintäkter*	Not 3	56 886	17 282
Summa rörelseintäkter		4 274 328	3 773 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader*	Not 4	-2 749 212	-2 472 900
Övriga externa kostnader*	Not 5	-147 390	-136 734
Personalkostnader	Not 6	-103 192	-103 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-731 057	-711 899
Summa rörelsekostnader		-3 730 852	-3 424 930
Rörelseresultat		543 476	348 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 648	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 140	-385 795
Summa finansiella poster		-623 492	-385 752
Resultat efter finansiella poster		-80 016	-37 575
Årets resultat		-80 016	-37 575

* Omklassificeringar av flera konton har gjorts på jämförelsetalen för föregående år. Se mer om detta i not 2,3,4 och 5.

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	83 568 380	84 250 594
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	319 919	368 762
Summa materiella anläggningstillgångar		83 888 299	84 619 356
Summa anläggningstillgångar		83 888 299	84 619 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 417	16 820
Övriga fordringar		38 867	27 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 287	249 451
Summa kortfristiga fordringar		233 571	293 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 042 151	1 139 560
Summa kassa och bank		1 042 151	1 139 560
Summa omsättningstillgångar		1 275 721	1 432 915
Summa tillgångar		85 164 020	86 052 271

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 948 206	45 948 206
Fond för yttre underhåll		1 066 516	958 654
Summa bundet eget kapital		47 014 722	46 906 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-834 319	-688 882
Årets resultat		-80 016	-37 575
Summa fritt eget kapital		-914 335	-726 457
Summa eget kapital		46 100 387	46 180 403
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	12 950 000	34 062 500
Summa långfristiga skulder		12 950 000	34 062 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	25 112 500	4 500 000
Leverantörsskulder		194 183	419 781
Depositioner		21 576	21 576
Skatteskulder		10 953	10 855
Övriga skulder		5 005	40 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	769 416	816 926
Summa kortfristiga skulder		26 113 633	5 809 368
Summa eget kapital och skulder		85 164 020	86 052 271

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-80 016	-37 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	731 057	711 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	651 041	674 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	59 784	-131 582
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-308 234	180 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	402 591	48 446
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i installationer	0	-289 979
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-289 979
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-700 000
Årets kassaflöde	-97 409	-267 209
Likvida medel vid årets början	1 139 560	1 406 769
Likvida medel vid årets slut	1 042 151	1 139 560
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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.

Omklassificering

En del av föreningens intäkter och kostnader har omklassificerats eftersom ny kontoplan har tillämpats. Detta framgår av tillhörande not

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

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	2 481 696	2 307 612
Elavgifter individuell mätning	272 723	91 714
Hyror, bostäder	106 052	95 966
Hyror, lokaler	1 186 770	1 081 977
Hyror, p-platser inkl laddstolpar	170 201	155 661
Intäkter övernattningslägenhet*	0	22 900
Öresutjämning	0	-5
Summa nettoomsättning	4 217 442	3 755 825

* Omklassificeras redovisas som Övriga rörelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Intäkter övernattningslägenhet*	14 750	
Erhållet elstöd	41 129	0
Övriga rörelseintäkter	1 007	17 282
Summa övriga rörelseintäkter	56 886	17 282

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-118 332	0
Reparationer	-279 064	-752 866
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 686	-129 644
Försäkringspremier	-64 309	-72 314
Digitala tjänster	-175 607	-156 037
Hisskostnader	-26 252	-24 738
Serviceavtal	-7 522	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-542	-16 560
Snö- och halkbekämpning	-85 218	-29 976
Förbrukningsinventarier	-11 565	-2 806
Vatten via gemensamhetsanläggningen	-228 329	-153 179
Fastighetsel	-515 585	-353 190
Uppvärmning	-677 253	-452 458
Sophantering och återvinning	-106 143	-111 727
Trädgårdskötsel	-9 198	-69 817
Fastighetsskötsel	-176 398	-44 211
Trappstädning	-138 211	-103 376
Summa driftskostnader	-2 749 212	-2 472 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-84 200	-80 560
IT-kostnader, fg år som digitala tjänster	-6 340	0
Arvode, yrkesrevisorer*	-25 000	-22 420
Övriga förvaltningskostnader*	-21 295	-22 224
Diverse övriga kostnader*	0	-211
Telefon larm-hiss *	-4 121	-1 240
Bankkostnader*	-4 470	-4 582
Övriga externa kostnader*	-1 965	-5 497
Summa övriga externa kostnader	-147 391	-136 734

*Omklassificerade kostnader redovisats som driftkostnader föregående år

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-79 000	-79 000
Sociala kostnader	-24 192	-24 397
Summa personalkostnader	-103 192	-103 397

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 221 429	68 221 429
Mark	22 456 930	22 456 930
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 678 359	90 678 359

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 427 765	-5 745 590
	-6 427 765	-5 745 590

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-682 214	-682 175
	-682 214	-682 175

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 109 979	-6 427 765
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 568 380	84 250 594

Varav

Byggnader	61 111 450	61 793 664
Mark	22 456 930	22 456 930

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 806	28 806
Installationer	444 725	154 746
	473 531	183 552
Årets anskaffningar		
Installationer	0	289 979
	0	289 979
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 531	473 531
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 806	-28 806
Installationer	-75 963	-46 239
	-104 769	-75 045
Årets avskrivningar		
Installationer	-48 843	-29 724
	-48 843	-29 724
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 806	-28 806
Installationer	-124 806	-75 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 612	-104 769
Restvärde enligt plan vid årets slut	319 919	368 762
Varav		
Installationer	319 919	368 762

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	38 062 500	38 562 500
Nästa års amortering enligt plan på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-500 000
Lån med villkorsändring inom 1 år	-25 112 500	-4 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 950 000	34 062 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-02-02	500 000	-500 000	0	0
NORDEA	0,79%	2024-10-16	21 612 500	0	0	21 612 500
NORDEA	4,64%	2024-02-20	3 500 000	0	0	3 500 000
STADSHYPOTEK	3,83%	2025-10-30	562 500	0	0	562 500
STADSHYPOTEK	3,83%	2025-10-30	4 887 500	0	0	4 887 500
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	7 500 000	500 000	500 000	7 500 000
Summa			38 562 500	0	500 000	38 062 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa år har styrelsen beslutat sig för att göra ett uppehåll på amorteringar på ovan lån.

Lån med villkorsändring under nästkommande räkenskapsår är att betrakta som kortfristig skuld.

Föreningen har 2 st lån med villkorsändring inom ett år och skulden vid villkorsändringen beräknas vara 25 113 tkr
Kvarstående långfristig del 12 950 tkr.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	110 526	97 604
Upplupna driftskostnader	60 857	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 646	0
Upplupna elkostnader	42 393	0
Upplupna vattenavgifter	21 585	0
Upplupna värmekostnader	102 430	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 319	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	103 192	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 059	118 748
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 410	600 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	769 416	816 926

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Appelskog

Peter Lindbladh

Robert Larsson

Bo Edberg

Frida Helgesson

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

Claes Göran Rapp
Auktoriserad revisor Grant Thornton

Verification

Transaction 09222115557513482562

Document

Årsredovisning 2023 Brf Grenadjären 24
Main document
20 pages
Initiated on 2024-03-22 11:24:05 CET (+0100) by Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2024-03-25 08:22:08 CET (+0100)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Jonas Appelskog (JA)
jonasappelskog@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Jonas Appelskog"
Signed 2024-03-22 14:30:56 CET (+0100)

Robert Larsson (RL)
robert.larsson@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Thomas Robert Josef Larsson"
Signed 2024-03-22 11:49:04 CET (+0100)

Peter Lindbladh (PL)
peter.lindbladh@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Kent Peter Lindblad"
Signed 2024-03-24 17:58:27 CET (+0100)

Bo Edberg (BE)
bosse.edberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Rune Edberg"
Signed 2024-03-22 11:50:07 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513482562

Frida Helgesson (FH)
frida.helgesson@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Anna Frida
Maria Helgesson"*
Signed 2024-03-24 17:20:10 CET (+0100)

Claes-Göran Rapp (CR)
claes-goran.rapp@cgnrevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Claes-
Göran Rapp"*
Signed 2024-03-25 08:22:08 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grenadjären 24

Org.nr 769622-9462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grenadjären 24 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grenadjären 24 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

den 22 mars 2024

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557513484427

Document

Revisionsberättelse Grenadjären 24 2023

Main document

3 pages

Initiated on 2024-03-22 11:25:31 CET (+0100) by Susanne Wallin (SW)

Finalised on 2024-03-25 08:23:42 CET (+0100)

Initiator

Susanne Wallin (SW)

Riksbyggen

susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Claes-Göran rapp (Cr)

claes-goran.rapp@cgnrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Claes-Göran Rapp"

Signed 2024-03-25 08:23:42 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

