



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Grantorp i Huddinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8751 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 1		1975
Vårdaren 9		1975
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring, vilket betyder att medlemmarna behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	150
9	lokaler (hyresrätt)	262
496	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt), varav 45 st hyrs ut av Brf Grantorp	30451
38	förråd	0
295	garageplatser	0
Totalt 839 objekt		30863

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mirsad Hadziabdic	Ordförande	2015-07-02	
Annika Costa	Ledamot	2015-01-01	2022-02-15
Selvia Nafa Bekhit	Ledamot	2016-05-31	
Linda Lindblad	Ledamot	2015-10-05	
Anna Sundquist	Ledamot	2018-05-25	
Arziana Ismaili	Ledamot	2018-05-25	
Umar Al Jabiri	Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Lindblad, Anna Sundquist och Umar Al Jabiri

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mirsad Hadziabdic, Annika Costa, Selvia Nafa Bekhit, Linda Lindblad, Arziana Ismaili.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Catrin Moberg revisor från KPMG.

Valberedning har varit: Magdy Bekhit som sammankallande, samt Hasan Hodzic och Naima Ezzahiri, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-22. På stämman deltog 39 st medlemmar, varav 7 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen med vår tekniska förvaltare den 2022-07-22. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt ytskikt i tvättstugorna, rengöring av plåttaket ovan entrén, rengöring av fasad, portar/entréer ska ses över och renoveras. Samtliga finns i den framtidsplan som uppdaterades under året.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

- Tillsyn av lägenheter i 18 huset genomfördes under året
- Gårdhus 11 och 12 ombyggnad / nytt tak
- Gårdhus 12 - renovering - väggar, vak, målning, golvbyte
- Besiktning av balkongerna utförd - start av reparationer enligt rapport påbörjar 2023
- Belysning – konvertering till LED i samtliga tvättstugor och kontor
- Försättning med att förnya maskin park i tvättstugor 16 E, 16 D
- Tillsyn skydsrum
- Systemrengöring av värmesystem
Spolning/sköljning/tvättning av värmesystemet med Recond från kalk och gamla korrosionsföreningar
- Systematiskt brandskyddsarbete

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Byte av avstängningsventiler tappvatten, spillvattenrör källare, stamregleringsventiler, radiatorventiler
2017-18	Fönsterbyte
2020	Hissbyte
2021	Tätskikt ovan garage, rivning o byte - etapp 1 Belysning – konvertering till LED i samtliga trapphus och garage Ventilation - fläktaggregat byte 18 huset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Plåtfasad, tvätt Renovering av balkongpelare och konsoler Port renovering/byte/målning Port renovering/byte/målning Elmätare byte
2024	Tvättstugor - Ytskikt, väggar, tak, renovering
2025	Yttertak, takpannor, omläggning
2026	Garage, asfalt, renovering Tätskikt ovan garage, rivning o byte
2027	Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan > 15m ²

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projekt 2026 i samband med tätskikt ovan garage kan föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2023-01-01.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i årsavgifterna bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Det beslutades att amortera bort föreningens lån hos Stadshypotek på 10 367 693 kr och SBAB på 3 618 133 kr. Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Sett ur ett allmänt perspektiv har det låga ränteläget under verksamhetsåret bidragit till lägre ränteutgifter för föreningen. Däremot står vi inför väsentligt förändrade ränteutveckling för befintliga lån under kommande år. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningen ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. När räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Värmeeffektivisering.

Det avslutade fönsterbyte och hissbyte är ett ledd i föreningens miljö – och energitänk som kommer att minska föreningens kostnader för el och fjärrvärme.

Värmesystemet har återigen rekonditionerats för att minska risken för igensättningar, ojämnvärmefördelning med förhöjda drift och energikostnader som följd. Genom att ta hand om värmesystemet minskar våra energier/drift kostnader, får en jämnare värmefördelning med högre komfort, minskar reparationskostnader och ökar livslängden. Tillsammans med injusteringar skulle föreningen spara i snitt mellan 10-15% på driftkostnaderna.

Samtliga föreningens belysning är konverterat till led och detta tillför ytterligare lägre kostnader för drift och reparationer. Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida som har fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port och hiss för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Andrahandsuthyrningar

Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 14 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Föreningen har under året överlåtit 3 st av brf lägenheterna som hyrts ut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 579.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	678	483	543	451	466
Skuldsättning, kr/kvm	3 630	4 180	4 386	4 471	4 854
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	227	227	207	216	220
Driftskostnad, kr/kvm	519	731	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	840	839	838	728	827
Totala intäkter, kr/kvm	894	981	983	978	963
Nettoomsättning, tkr	30 052	30 282	30 328	30 255	29 775
Resultat efter finansiella poster, tkr	14 637	4 862	4 953	5 352	-3 902
Soliditet, %	45	38	35	32	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 194 704	0	0	15 194 704
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 582 713	0	0	1 582 713
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	43 905 506	0	9 585 843	53 491 349
S:a bundet eget kapital, kr	60 682 923	0	9 585 843	70 268 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 268 480	4 862 175	-9 585 843	11 544 811
Årets resultat, kr	4 862 175	-4 862 175	14 636 601	14 636 601
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 130 655	0	5 050 758	26 181 412
S:a eget kapital, kr	81 813 578	0	14 636 601	96 450 178

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 11 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 114 157 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	21 130 654
Årets resultat, kr	14 636 601
Reservation till underhållsfond, kr	-11 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 114 157
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 181 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	26 181 412

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	30 052 273		30 281 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		2 698 474
Summa rörelseintäkter		30 052 273		32 980 309
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-16 011 949		-22 547 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 460		-225 644
Personalkostnader och arvode	Not 6	-1 495 487		-1 406 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 164 810		-4 164 810
Summa rörelsekostnader		-21 904 706		-28 344 629
Rörelseresultat		8 147 567		4 635 679
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 688 013		1 617 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 198 980		-1 391 281
Summa finansiella poster		6 489 033		226 495
Årets resultat		14 636 601		4 862 175

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	173 419 258	177 571 418
Inventarier och maskiner	Not 9	72 459	85 110
Summa materiella anläggningstillgångar		173 491 717	177 656 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	902 760	902 760
Summa finansiella anläggningstillgångar		902 760	902 760
Summa anläggningstillgångar		174 394 477	178 559 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		16 791	59 791
Övriga fordringar	Not 11	38 967 122	37 622 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 033 860	1 048 482
Summa kortfristiga fordringar		40 017 773	38 730 841
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	641 636	598 836
Summa kassa och bank		641 636	598 836
Summa omsättningstillgångar		40 659 409	39 329 677
Summa tillgångar		215 053 886	217 888 965

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 777 417	16 777 417
Fond för yttre underhåll	53 491 349	43 905 506
Summa bundet eget kapital	70 268 766	60 682 923
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 544 811	16 268 480
Årets resultat	14 636 601	4 862 175
Summa fritt eget kapital	26 181 412	21 130 654
Summa eget kapital	96 450 178	81 813 577
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 92 610 785	112 025 912
Summa långfristiga skulder	92 610 785	112 025 912
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 19 415 127	16 976 101
Leverantörsskulder	1 405 134	2 130 138
Skatteskulder	228 638	214 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 938 263	879 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 4 005 761	3 849 500
Summa kortfristiga skulder	25 992 923	24 049 476
Summa skulder	118 603 708	136 075 388
Summa eget kapital och skulder	215 053 886	217 888 965

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	14 636 601	4 862 175
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 164 810	4 164 810
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	18 801 411	9 026 985
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	107 067	-128 917
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-495 578	598 313
Kassaflöde från löpande verksamhet	18 412 900	9 496 381
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, laddstationer	0	-99 308
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-99 308
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-16 976 101	-6 363 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16 976 101	-6 363 120
Årets kassaflöde	1 436 799	3 033 953
Likvida medel vid årets början	37 975 553	34 941 600
Likvida medel vid årets slut	39 412 352	37 975 553

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Södertörn samt föreningens bankkonto i Handelsbanken

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Anläggningstillgångar	Avskriv.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,1%	2097
Ombyggnader	Linjär	2-4%	
Inventarier	Linjär	20,0%	2046
Installationer	Linjär	10,0%	2030

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	25 588 410	25 550 959
	Årsavgifter lokaler	121 200	121 200
	Hysesintäkt bostäder	806 784	899 304
	Hysesintäkt lokaler	98 892	98 892
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 279 908	1 323 814
	Hysesintäkt övrigt	45 300	46 700
	Hysesrabatter	0	-2 603
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 138 778	1 238 859
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	709 278	706 867
	Övriga intäkter i verksamheten	89 076	101 202
	Intäkt andrahandsupplåtelse	58 853	57 540
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	92 996	99 388
	Övriga fakturerade kostnader	600	600
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 198	39 112
		30 052 273	30 281 835
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	498 474
	Bidrag	0	2 200 000
		0	2 698 474
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-762 781	-3 664 438
	El	-2 406 955	-2 490 725
	Uppvärmning	-3 419 174	-3 413 868
	Vatten	-1 190 759	-1 095 919
	Renhållning	-734 385	-823 983
	TV, bredband, iptelefoni	-870 049	-867 075
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 813
	Serviceavtal	-461 997	-474 343
	Hissar serviceavtal & besiktning	-63 701	-30 691
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 357 159	-1 295 753
	Försäkringar	-547 671	-526 653
	Fastighetsskatt	-843 494	-807 664
	Periodiskt underhåll	-2 114 157	-5 883 715
	Förvaltningskostnader	-844 542	-917 710
	Övriga driftskostnader	-395 124	-251 077
		-16 011 949	-22 547 426
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-30 250	-446 155
	Underhåll tvättstuga	-289 739	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-42 222	0
	Underhåll installationer	-439 416	-4 133 003
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-31 400
	Underhåll tak	-1 220 256	0
	Underhåll balkonger	-92 275	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-1 097 718
	Underhåll garage och bilplatser	0	-175 439
		-2 114 157	-5 883 715

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-18 950	-13 725
Förvaltningskostnader	0	0
Kostnader överlåtelse och panter	-87 749	-101 741
Föreningsverksamhet	0	-96
Kontorsutrustning och -material	0	-2 525
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-53 253	-45 365
Konsulter	-17 875	-7 904
Förbrukningsinventarier	-25 482	-25 422
Stämman och styrelse	-12 673	-9 509
Arrende, hyra, leasing	-2 481	-18 127
Kundförluster m m	-13 997	-1 231
	-232 460	-225 644
Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-544 577	-494 802
Löner för anställda	-405 480	-389 713
Övriga arvoden	-58 372	-60 881
Sociala avgifter	-340 708	-315 982
Uttagsskatt	-146 350	-145 370
	-1 495 487	-1 406 748
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-4 152 159	-4 152 159
Maskiner och inventarier	-12 651	-12 651
	-4 164 810	-4 164 810

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 549 889	239 450 581			
	Årets investering byggnader	0	99 308			
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	43 980	43 980			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 041 582	251 041 582			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-73 426 185	-69 274 025			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 152 159	-4 152 159			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-43 980	-43 980			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-77 622 324	-73 470 164			
	Utgående bokfört värde	173 419 258	177 571 418			
	Bokförda värden byggnader	161 971 545	166 123 704			
	Bokförda värden mark	11 447 713	11 447 713			
	Fastighetsbeteckning:	Vårdaren 8 och Vårdaren 9				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1975	292 000 000	105 000 000	397 000 000	315 000 000
	Lokaler	1975	8 384 000	623 000	9 007 000	8 400 000
			300 384 000	105 623 000	406 007 000	323 400 000
Not 9	Inventarier och maskiner					
	Ingående anskaffningsvärden			965 156		965 156
	Utgående anskaffningsvärden			965 156		965 156
	Ingående avskrivningar			-880 046		-867 395
	Årets avskrivningar			-12 651		-12 651
	Utgående avskrivningar			-892 697		-880 046
	Utgående bokfört värde			72 459		85 110
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Egna lägenheter			902 760		902 760
				902 760		902 760
Not 11	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB			38 770 716		37 376 717
	Skattekonto			196 406		196 197
	Övriga fordringar			0		49 654
				38 967 122		37 622 568
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 033 860		1 048 482
				1 033 860		1 048 482
Not 13	Kassa och bank					
	Handelsbanken			641 636		598 836
				641 636		598 836

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,89%	2025-09-17	15 409 372	500 000
SBAB	1,35%	2024-05-10	1 726 142	200 000
SBAB	0,81%	2025-08-15	13 974 304	1 500 000
Stadshypotek AB	1,55%	2023-12-01	7 397 920	200 000
Stadshypotek AB*)	1,34%	2023-01-30	9 441 604	250 000
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	64 076 570	375 603
*) Detta lån amorterades i sin helhet 2023-01-30			112 025 912	3 025 603

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	92 610 785
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 102 412
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	96 897 897

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	44 326 200	44 326 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	44 326 200	44 326 200

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	83 764	46 983
Personalens källskatt	10 836	11 781
Arbetsgivaravgifter	10 317	11 338
Medlemmars inre fond	379 419	390 805
Övriga kortfristiga skulder	453 928	418 741
	938 263	879 648

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	89 317	80 739
Upplupna sociala avgifter	50 065	47 370
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	977 082	949 774
Upplupna räntekostnader	169 173	229 404
Upplupen revision	17 800	16 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 505 935	2 474 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 389	52 000
	4 005 761	3 849 500

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Anna Sundquist	Arziana Ismaili	Linda Lindblad
Mirsad Hadziabdic	Selvia Nafa Bekhit	Umar Al Jabiri

Vår revisionsberättelse har avgivits

Catrin Moberg
KPMG AB Auktoriserad revisor
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grantorp i Huddinge, org. nr 716419-8751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp i Huddinge för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grantorp i Huddinge för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 försumelse 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.

Stockholm 2023 se digital signatur för datum

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Grantorp i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRSAD HADZIABDIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 13:51:35



ARZIANA ISMAILI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:29:44



SELVIA NAFA BEKHIT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:01:35



UMAR AL JABIRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:18:45



LINDA LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:10:43



ANNA SUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:28:28



CATRIN MOBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:05:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Grantorp i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATRIN MOBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:10:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.