

# Årsredovisning 2022

BRF GRIMBERGET

769610-1919



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRIMBERGET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Kassaflödesanalys      | 11    |
| Noter                  | 12    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-11-21.

Ekonomisk plan registrerades 2005-05-19.

Föreningens stadgar registrerades år 2017-10-16.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Annedal 6:15 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2005-06-01. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 149 bostadsrätter om totalt 8 769 kvm och 1 lokal om 66 kvm.

Nybyggnadsår: 1975

Värdeår: 1975

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal      | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------|------------|--------------------------|
| 1 rok        | 63         | 2 965                    |
| 2 rok        | 63         | 4 028                    |
| 3 rok        | 23         | 1 702                    |
| <b>Summa</b> | <b>149</b> | <b>8 695</b>             |

#### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

|              | Antal    | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------|----------|--------------------------|
| 3 rok        | 1        | 74                       |
| <b>Summa</b> | <b>1</b> | <b>74</b>                |

Lokalerna i fastigheten:

| Verksamhet       | Yta | Löptid     |
|------------------|-----|------------|
| Akuta rygghjuren | 66  | 2023-09-30 |

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Martin Lamkén                  | Ordförande      |
| Anna Dorotea Marie Adlercreutz | Styrelseledamot |
| Anna Henriksson                | Styrelseledamot |
| Josefin Tinér                  | Styrelseledamot |
| Foad Eini                      | Styrelseledamot |
| Marcus Dennis Sundberg         | Styrelseledamot |
| Frida Isaksson                 | Styrelseledamot |
| Alexander Lydh                 | Suppleant       |
| Christopher Kollberg           | Suppleant       |

## REVISORER

Mikael Thorell    Revisor    Revisionsaktiebolaget Trirev

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK har genomförts, avvikelser åtgärdade och ett nytt godkännande var klart 2022-05-19.

Projektering av- och upphandling av byggledning samt entreprenör för relining av föreningens bottenplatta har gjorts under året.

Utsatta fasader på våra hus där tegelstenar har haft problem med frostsprängningar har inspekterats, akuta problem har åtgärdats. Åtgärdsplan har tagits fram för kommande renovering av fasader.

Under året har 2 lägenheter drabbats av vattenskador vilka har åtgärdats. Föreningen har erhållit försäkringsersättning för delar av åtgärderna.

## EKONOMI

Bostadsrättsföreningen Grimberget har en god ekonomi och kommer fortsatt ha en god ekonomi även under nästa räkenskapsår. Inflationen har tvingat ränteläget uppåt och detta har påverkat den svenska ekonomin och detta i sin tur föreningen. Ett steg för att säkerställa föreningens goda ekonomi beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften på 8% från och med februari 2023. Styrelsen är och kommer vara vaksamma på kostnadsökningar även under nästkommande räkenskapsår och kommer att vidta åtgärder vid behov.

## KOMMANDE ÅRS PROJEKT

Under 2023 kommer avloppstammarna i föreningens bottenplatta att relinas, vilket är ett stort och kostsamt projekt. Utsatta fasader på föreningens hus måste renoveras, entreprenörer för renovering upphandlas och det finns en uttalad önskan om att även hinna utföra renoveringsarbetet under 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 218 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 215 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                       | 7 520 733 | 7 503 561 | 7 312 259 | 7 205 302 |
| Resultat efter fin. poster            | -760 004  | 381 386   | -880 901  | -387 070  |
| Soliditet, %                          | 59        | 59        | 59        | 59        |
| Bostadsyta, kvm                       | 8 769     | 8 769     | 8 695     | 8 695     |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 755       | 756       | 755       | 756       |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 8 027     | 8 027     | 8 096     | 8 096     |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 92 799 095         | -                             | -                        | 92 799 095         |
| Upplåtelseavgifter    | 22 128 386         | -                             | -                        | 22 128 386         |
| Fond, yttre underhåll | 766 194            | -                             | -2 833                   | 763 361            |
| Balanserat resultat   | -11 185 251        | 381 386                       | 2 833                    | -10 801 032        |
| Årets resultat        | 381 386            | -381 386                      | -760 004                 | -760 004           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>104 889 810</b> | <b>0</b>                      | <b>-760 004</b>          | <b>104 129 806</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 801 032        |
| Årets resultat      | -760 004           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-11 561 036</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 564 000            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -494 299           |
| Balanseras i ny räkning              | -11 630 737        |
|                                      | <b>-11 561 036</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-------|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                            |                            |
|   | 2     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |       | 7 520 733                  | 7 503 561                  |
| Rörelseintäkter                                   |       | 265 914                    | 15 559                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>7 786 647</b>           | <b>7 519 120</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6   | -5 214 962                 | -4 315 445                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7     | -467 335                   | -478 693                   |
| Personalkostnader                                 | 8     | -441 947                   | -281 502                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 10-11 | -1 443 914                 | -1 411 854                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-7 568 158</b>          | <b>-6 487 494</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>218 489</b>             | <b>1 031 626</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |       | 1 013                      | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9     | -979 505                   | -650 240                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-978 492</b>            | <b>-650 240</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>-760 004</b>            | <b>381 386</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>-760 004</b>            | <b>381 386</b>             |



# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10  | 169 602 468        | 171 014 322        |
| Maskiner och inventarier                      | 11  | 317 690            | 0                  |
| Pågående projekt                              |     | 0                  | 699 500            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>169 920 158</b> | <b>171 713 822</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>169 920 158</b> | <b>171 713 822</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 40 266             | 76 566             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 40 029             | 39 986             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 438 726            | 446 606            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>519 021</b>     | <b>563 158</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 5 466 481          | 4 419 585          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 466 481</b>   | <b>4 419 585</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 985 502</b>   | <b>4 982 743</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>175 905 659</b> | <b>176 696 565</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 114 927 481        | 114 927 481        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 763 361            | 766 194            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>115 690 842</b> | <b>115 693 675</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -10 801 032        | -11 185 251        |
| Årets resultat                               |     | -760 004           | 381 386            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-11 561 036</b> | <b>-10 803 865</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>104 129 806</b> | <b>104 889 810</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 44 392 449         | 35 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>44 392 449</b>  | <b>35 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 26 000 000         | 35 392 449         |
| Leverantörsskulder                           |     | 226 504            | 460 789            |
| Skatteskulder                                |     | 26 799             | 21 134             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 48 168             | 46 498             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 1 081 933          | 885 885            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>27 383 404</b>  | <b>36 806 755</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>175 905 659</b> | <b>176 696 565</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>4 419 585</b>           | <b>3 452 834</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -760 004                   | 381 386                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 443 914                  | 1 411 854                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>683 910</b>             | <b>1 793 240</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 65 563                     | -8 462                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -9 444 777                 | -118 527                   |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-8 695 304</b>          | <b>1 666 251</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 349 750                    | -699 500                   |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>349 750</b>             | <b>-699 500</b>            |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 9 392 449                  | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>9 392 449</b>           | <b>0</b>                   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>1 046 895</b>           | <b>966 751</b>             |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>5 466 481</b>           | <b>4 419 585</b>           |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grimberget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 84 år

Laddstolpar 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 79 080           | 79 077           |
| Hysesintäkter, lokaler   | 83 268           | 74 246           |
| Hysesintäkter, p-platser | 434 904          | 436 218          |
| Årsavgifter, bostäder    | 6 567 597        | 6 571 148        |
| Övriga intäkter          | 621 798          | 358 431          |
| <b>Summa</b>             | <b>7 786 647</b> | <b>7 519 120</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022             | 2021           |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Besiktning och service   | 263 474          | 265 582        |
| Fastighetsskötsel        | 667 485          | 549 558        |
| Snöskottning             | 30 249           | 19 132         |
| Städning                 | 115 888          | 87 941         |
| Trädgårdsarbete          | 13 254           | -6 250         |
| Övrigt                   | 9 648            | 16 178         |
| <b>Summa</b>             | <b>1 099 998</b> | <b>932 141</b> |

| NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
| Bostäder                                    | 144 455          | 2 438          |
| Bostäder VVS                                | 14 709           | 1 963          |
| Dörrar och lås/porttele                     | 20 999           | 78 389         |
| Fasader                                     | 78 210           | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada               | 346 076          | 43 145         |
| Garage och p-platser                        | 29 973           | 31 370         |
| Gård/markytor                               | 9 352            | 0              |
| Reparation p.g.a. skadegörelse              | 0                | 525            |
| Reparationer                                | -4 352           | 41 133         |
| Soprum/miljöanläggning                      | 55 977           | 10 706         |
| Trapphus/port/entr                          | 11 891           | 263            |
| Tvättstuga                                  | 39 959           | 19 235         |
| Underhåll                                   | 494 299          | 566 869        |
| VA  | 7 688            | 21 900         |
| Ventilation                                 | 78 381           | 21 484         |
| Värme                                       | 0                | 6 586          |
| Övriga gemensamma utrymmen                  | 91 506           | 0              |
| <b>Summa</b>                                | <b>1 419 123</b> | <b>846 006</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022             | 2021             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                | 318 053          | 203 160          |
| Sophämtning                 | 357 803          | 138 348          |
| Uppvärmning                 | 1 027 776        | 1 043 856        |
| Vatten                      | 252 253          | 228 843          |
| <b>Summa</b>                | <b>1 955 885</b> | <b>1 614 207</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 0              | 358 391        |
| Bredband/Kabeltv              | 367 893        | 0              |
| Fastighetsförsäkringar        | 111 732        | 104 380        |
| Fastighetsskatt               | 260 330        | 247 690        |
| Samfällighet                  | 0              | 212 631        |
| <b>Summa</b>                  | <b>739 955</b> | <b>923 092</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 44 933         | 22 591         |
| Juridiska kostnader             | 91 948         | 27 138         |
| Kameral förvaltning             | 236 300        | 236 302        |
| Konsultkostnader                | 3 188          | 130 933        |
| Revisionsarvoden                | 25 902         | 19 625         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 65 064         | 42 104         |
| <b>Summa</b>                    | <b>467 335</b> | <b>478 693</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022           | 2021           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Löner, arbetare          | 5 366          | 0              |
| Sociala avgifter         | 103 795        | 67 302         |
| Styrelsearvoden          | 332 786        | 214 200        |
| <b>Summa</b>             | <b>441 947</b> | <b>281 502</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 979 380        | 650 240        |
| Övriga räntekostnader                               | 125            | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>979 505</b> | <b>650 240</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 183 838 730        | 183 838 730        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>183 838 730</b> | <b>183 838 730</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -12 824 408        | -11 412 554        |
| Årets avskrivning                             | -1 411 854         | -1 411 854         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-14 236 262</b> | <b>-12 824 408</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>169 602 468</b> | <b>171 014 322</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>64 190 124</i>  | <i>64 190 124</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 112 333 000        | 106 012 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 168 915 000        | 171 872 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>281 248 000</b> | <b>277 884 000</b> |
| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 0                  | 0                  |
| Årets inköp                                   | 349 750            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>349 750</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | 0                  | 0                  |
| Årets avskrivning                             | -32 060            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-32 060</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>317 690</b>     | <b>0</b>           |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR                     | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
| Skattekonto                                   | 40 029             | 39 986             |
| <b>Summa</b>                                  | <b>40 029</b>      | <b>39 986</b>      |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                                    | 152 225        | 180 242        |
| Försäkringspremier                                   | 48 299         | 0              |
| Förutbet försäkr premier                             | 0              | 44 105         |
| Förvaltning  | 62 491         | 59 075         |
| Städning   | 24 724         | 24 149         |
| Uppkost fastsköts                                    | 0              | 6 993          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 150 987        | 132 042        |
| <b>Summa</b>   | <b>438 726</b> | <b>446 606</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2022-06-28          | 0,33 %                  | 10 000 000          |                     |
| SEB                                    | 2025-07-28          | 0,86 %                  | 15 000 000          | 15 000 000          |
| SEB                                    | 2024-10-28          | 0,76 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| SEB                                    | 2023-10-28          | 3,22 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| SEB                                    | 2023-12-28          | 0,95 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| SEB                                    | 2022-08-28          | 1,49 %                  |                     | 10 000 000          |
| SEB                                    | 2022-06-28          | 1,30 %                  |                     | 9 392 449           |
| Stadshypotek                           | 2026-06-30          | 3,53 %                  | 10 000 000          |                     |
| Stadshypotek                           | 2027-06-30          | 3,59 %                  | 9 392 449           |                     |
| Stadshypotek                           | 2023-02-28          | 3,15 %                  | 10 000 000          |                     |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>70 392 449</b>   | <b>70 392 449</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 26 000 000          | 35 392 449          |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Styrelsen har för avsikt att förhandla om lån med slutbetalningsdag under 2023.

Förväntad skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen, justerat för kommande amorteringar, uppgår till en summa av 70 392 449 kr.

Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför aktuell förfallodag.



| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|--|------------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 22 000           | 18 219         |
| El   | 47 245           | 33 271         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 626 070          | 624 454        |
| Löner  | 222 180          | 106 744        |
| Sociala avgifter                                     | 69 800           | 35 977         |
| Städning   | 3 049            | 0              |
| Utgiftsräntor  | 46 444           | 18 980         |
| Vatten   | 45 145           | 40 960         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 0                | 7 280          |
| <b>Summa</b>   | <b>1 081 933</b> | <b>885 885</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 80 566 000        | 80 566 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>80 566 000</b> | <b>80 566 000</b> |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde årsavgiften med 8% februari 2023.

Reliningarbetet av bottenplatta är påbörjat efter verksamhetsåret, vilket kommer att belasta 2023 års resultat.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Dorotea Marie Adlercreutz  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anna Henriksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Foad Eini  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marcus Dennis Sundberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Lamkén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Frida Isaksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Josefine Tiner  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2023 09:37

SENT BY OWNER:  
Stina Lyrbring · 19.05.2023 11:55

DOCUMENT ID:  
BkWFqvaEr3

ENVELOPE ID:  
SkxFqPT4B3-BkWFqvaEr3

DOCUMENT NAME:  
Brf Grimberget.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. MARTIN LAMKÉN<br>martin@brfgrimberget.se                    | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 12:23<br>19.05.2023 12:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/11/15)<br>IP: 86.48.6.174     |
| 2. Marcus Dennis Sundberg<br>mackan_sundberg@hotmail.com       | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 12:25<br>19.05.2023 12:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/01/14)<br>IP: 213.204.198.1   |
| 3. FOAD EINI<br>foadeini@hotmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 12:26<br>19.05.2023 12:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/09/22)<br>IP: 213.204.196.99  |
| 4. FRIDA ISAKSSON<br>frida_1993@hotmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 13:50<br>19.05.2023 13:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/07/11)<br>IP: 95.193.66.73    |
| 5. Anna Dorotea Marie Adlercreutz<br>mia.adlercreutz@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 15:25<br>19.05.2023 12:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/01/04)<br>IP: 213.204.198.175 |
| 6. JOSEFINE TINÉR<br>josefine.tiner@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 20.05.2023 00:11<br>20.05.2023 00:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/05/20)<br>IP: 213.204.198.219 |
| 7. ANNA HENRIKSSON<br>annahenricsson1@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 20.05.2023 08:24<br>20.05.2023 08:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/01/09)<br>IP: 83.241.130.106  |
| 8. MIKAEL THORELL<br>mikael@trirev.se                          | Signed<br>Authenticated | 22.05.2023 09:37<br>22.05.2023 09:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)<br>IP: 90.232.95.11    |

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

## Custom events

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

---

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grimberget, org.nr 769610-1919.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grimberget 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 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 på fel.

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

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

---

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  [SkFuT90H3-r1F\\_pq0Bh](https://www.skfu.se/SkFuT90H3-r1F_pq0Bh)

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

## 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 Grimberget för år 2022 samt av förslaget till behandling 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 tryggt 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2023 09:45


SENT BY OWNER:  
Nabo Group AB · 22.05.2023 09:44

DOCUMENT ID:  
r1IF\_pqOBh

ENVELOPE ID:  
SkFuT90H3-r1IF\_pqOBh

DOCUMENT NAME:  
Rev ber Grimberget 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT        | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| MIKAEL THORELL   |  Signed | 22.05.2023 09:45 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) |
| mikael@trirev.se | Authenticated  | 22.05.2023 09:44 | Low    | IP: 90.232.95.11                 |

\* 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