

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Grandalia
Org nr: 769633-5236



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Grandalia får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Kummeln 3 i Mölndals kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	8
3 rum och kök	29
4 rum och kök	11

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning tillsammans med ytterligare ca 4 fastigheter. Uthyrning av garageplatser sker via Mölndals Parkering AB.

Föreningens medlemmar är anslutna till en bilpool via Sunfleet (1 st anslutning per hushåll). Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för de under den första 5-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med Sunfleet direkt.

Bostäder bostadsrätt	4 505 m ²
Total bostadsarea	4 505 m ²



Ordförande har ordet

2022 har varit ett turbulent år för världsmarknaden och bostadsrättsföreningar, så också för Riksbyggen BRF Grandalia. Men trots oro i vår omvärld med krig i Ukraina med följderna av ökade drivmedels- och energipriser och skenande inflation så står föreningens ekonomi stark.

Styrelsen har under 2022 fattat beslut om sedvanlig höjning av årsavgiften på 2 % enligt ekonomisk plan. Till detta har styrelsen beslutat att höja de rörliga avgifterna för kostnader som avser EL, varmvatten och kallvatten med anledning av händelser i vår omvärld. Styrelsen fattade beslut om att höja de rörliga avgifterna för el, varmvatten och kallvatten från 1 januari 2023. Detta innebär att varje bostadsrättshavare får dyrare el och uppvärmningskostnader motsvarande sin egen förbrukning.

Föreningen har en tredjedel av lånen bundna till 0,76 % ränta till 2025-06-30. Ytterligare en tredjedel är bundna till 2,25 % ränta till 2024-07-01 och en tredjedel är rörlig på ca 3,5 %. Med anledning av dessa fördelaktiga räntor så påverkas inte föreningen i lika stor utsträckning av ett osäkert ränteläge. Föreningen har under året placerat 2,7 miljoner på räntebärande konton vilket kommer generera ränteintäkter till föreningen. Sammantaget så bedöms föreningen klara sig mycket bättre än många andra bostadsrättsföreningar i Mölndal som tvingas till avgiftshöjningar på mellan 10-20 %.

Under året har föreningens medlemmar getts möjlighet att glasa in sina balkonger genom leverantören Svenska Lumon Aktiebolag. Ca två tredjedelar av föreningens medlemmar valde att göra detta. En värdehöjande insats som ger mervärde till våra medlemmar. Föreningen ansökte om gemensamt bygglov för alla medlemmars räkning som beviljades av Mölndals stad under kvartal 3.

Inför 2023 så ser styrelsen över möjligheterna att installera solceller, att upphandla gemensam bredbandsleverantör och att upplåta plats till telefonmaster för telefonoperatörer på taket. Samtliga insatser görs för att sänka kostnaderna ytterligare och höja intäkterna för föreningen och dess medlemmar.

Under 2022 påbörjade föreningen en omförhandling av gällande förvaltningsavtal med Riksbyggen då det initiala 5 åriga avtalet löper ut 2023-12-31.

Eric P. Stark
Ordförande



Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Kummelns samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen, Bonum BRF Rosenrot och RB BRF Tigeröga. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggningarna Kummeln GA:3-7 som omfattar markytor, hissar samt P-platser inom området.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av stomme och grundläggning inom östra delen av kvarteret Kummeln. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår 8 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter samt Åby 1:88 och Åby 1:90. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 9698/36826-delar (ca 26,1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och boendeparkering. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 35/147-delar (ca 23,8%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummeln samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 1/100-delar (1%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Åby 1:90. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 47/100-delar (47%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 71/100-delar (71%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4. Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 83/100-delar (83%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:8 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av spillvattenledning. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:8 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45/100-delar (45%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av spillvattenledning. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 55/100-delar (55%) av driftskostnaderna.



Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av ventilation. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 31/100-delar (31%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av värme och vatten. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 31/100-delar (31%) av driftskostnaderna.

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 0 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eric P Stark	Ordförande	2023
Carolin Johnson	Ledamot	2024
Lena Bengtsson	Vice ordförande	2023
Tommy Andersén	Ledamot	2024
Marie Dynesius	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Greta Martinsson	Suppleant	2023
Ulf Beltinge	Suppleant	2024
Niklas Lindström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Jörgen Lindqvist	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Norberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

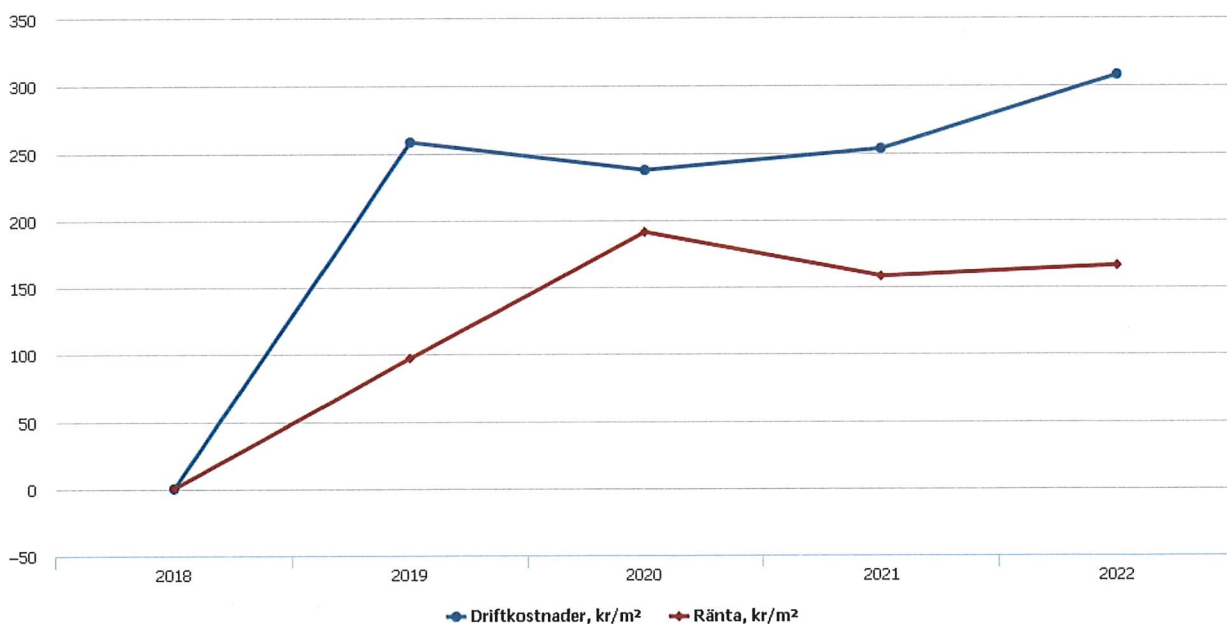
Efter antagen budget har föreningen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 474	3 464	3 303	2 827
Resultat efter finansiella poster	-1 224	-716	-1 051	-1 302
Resultat exklusive avskrivningar	753	1 260	925	675
Soliditet %	81	81	81	81
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	683	670	592
Driftkostnader, kr/m ²	308	253	237	258
Ränta, kr/m ²	166	158	191	97
Lån, kr/m ²	10 767	10 802	10 842	10 870



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	215 291 150	1 243 875	-3 597 068	-716 413
Disposition enl. årsstämmobeslut			-716 413	716 413
Reservering underhållsfond		445 000	-445 000	
Årets resultat				-1 223 680
Vid årets slut	215 291 150	1 688 875	-4 758 481	-1 223 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 313 481
Årets resultat	-1 223 680
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-445 000
Summa	-5 982 161

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 982 161**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 473 837	3 463 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 318	142 224
Summa rörelseintäkter		3 505 155	3 605 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 389 580	-1 092 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-558 564	-447 495
Personalkostnader	Not 6	-84 401	-101 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 976 709	-1 976 709
Summa rörelsekostnader		-4 009 255	-3 618 501
Rörelseresultat		-504 100	-12 710
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 936	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 240	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-747 756	-713 689
Summa finansiella poster		-719 580	-703 703
Resultat efter finansiella poster		-1 223 680	-716 413
Årets resultat		-1 223 680	-716 413



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	256 393 164	258 369 873
Summa materiella anläggningstillgångar		256 393 164	258 369 873
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		256 496 664	258 473 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		300	11 664
Övriga fordringar	Not 13	104	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	105 220	144 777
Summa kortfristiga fordringar		105 624	156 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 509 399	2 844 369
Summa kassa och bank		3 509 399	2 844 369
Summa omsättningstillgångar		3 615 023	3 000 911
Summa tillgångar		260 111 687	261 474 284



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	215 291 150	215 291 150	
Fond för yttre underhåll	1 688 875	1 243 875	
Summa bundet eget kapital	216 980 025	216 535 025	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 758 481	-3 597 068	
Årets resultat	-1 223 680	-716 413	
Summa fritt eget kapital	-5 982 161	-4 313 481	
Summa eget kapital	210 997 864	212 221 544	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 192 252	32 146 102
Summa långfristiga skulder		32 192 252	32 146 102
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 313 208	16 516 799
Leverantörsskulder		80 728	-57 640
Övriga skulder		380	69 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	527 254	578 039
Summa kortfristiga skulder		16 921 571	17 106 638
Summa eget kapital och skulder		260 111 687	261 474 284



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 140 198	3 078 768
Vattenavgifter	178 420	209 626
Elavgifter	155 219	175 173
Summa nettoomsättning	3 473 837	3 463 567

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	0	2 550
Övriga ersättningar	18 250	44 049
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	13 071	95 625
Summa övriga rörelseintäkter	31 318	142 224

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-13 125
Reparationer	-34 979	-26 321
Samfällighetsavgifter	-137 385	-90 930
Försäkringspremier	-47 086	-47 034
Kabel- och digital-TV	-9 502	-13 996
Återbäring från Riksbyggen	5 000	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-67 074	-34 502
Obligatoriska besiktningar	-56 889	-17 600
Övriga utgifter, köpta tjänster	-62 276	-4 927
Snö- och halkbekämpning	0	-575
Förbrukningsinventarier	-51 776	-2 625
Vatten	-99 999	-148 422
Fastighetsel	-378 492	-293 789
Uppvärmning	-226 476	-278 377
Sophantering och återvinning	-185 248	-109 057
Förvaltningsarvode drift	-37 397	-15 932
Summa driftskostnader	-1 389 580	-1 092 612



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-5 970	-1 600
Förvaltningsarvode administration	-428 497	-386 448
IT-kostnader	-15 872	0
Styrelsearvode avser Riksbyggen representat	0	-10 338
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-50 083	-406
Kreditupplysningar	-2 921	-313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 486	-19 033
Telefon och porto	0	-108
Medlems- och föreningsavgifter	-2 760	-4 140
Konsultarvoden	-9 660	0
Bankkostnader	-2 325	-1 910
Övriga externa kostnader	-1 240	-700
Summa övriga externa kostnader	-558 564	-447 495

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-45 089	-60 652
Sammanträdesarvoden	-14 696	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 420	-14 127
Sociala kostnader	-19 196	-26 906
Summa personalkostnader	-84 401	-101 684

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 976 709	-1 976 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 976 709	-1 976 709

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 936	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 936	9 936

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 076	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	160	50
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 240	50

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-746 616	-713 290
Övriga räntekostnader	-1 140	-399
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-747 756	-713 689

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	237 300 000	237 300 000
Mark	27 000 000	27 000 000
	264 300 000	264 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	264 300 000	264 300 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 930 127	-3 953 418
	-5 930 127	-3 953 418

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 976 709	-1 976 709
	-1 976 709	-1 976 709

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 906 836	-5 930 127
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	229 393 164	231 369 873
Mark	27 000 000	27 000 000

Taxeringsvärde

Varav byggnader	158 000 000	137 000 000
Varav Mark	113 000 000	87 000 000
	45 000 000	50 000 000



Not 12 Långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening 207 st à 500 kr	103 500	103 500
Summa långfristiga fordringar	103 500	103 500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	104	101
Summa övriga fordringar	104	101

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 822	47 086
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 033	95 636
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 055
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	365	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 220	144 777

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 705 529	0
Transaktionskonto	803 869	2 844 369
Summa kassa och bank	3 509 399	2 844 369

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	48 505 460	48 662 901
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 109 617	-16 336 283
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-203 591	-180 516
Långfristig skuld vid årets slut	32 192 252	32 146 102

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,76%	2022-06-30	16 336 283,00	-16 336 283,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2023-03-30	0,00	16 336 283,00	0,00	16 336 283,00
DANSKE BANK	2,25%	2024-07-01	16 122 659,00	0,00	69 225,00	16 053 434,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2025-06-30	16 203 959,00	0,00	88 216,00	16 115 743,00
Summa			48 662 901,00	0,00	157 441,00	48 505 460,00

*Senast kända räntesatser



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 294	9 662
Upplupna räntekostnader	92 307	0
Upplupna elkostnader	61 439	54 913
Upplupna värmekostnader	35 000	71 095
Upplupna kostnader för renhållning	0	36 973
Upplupna styrelsearvoden	35 945	30 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	90 930
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 269	283 716
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 254	578 039

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 008 850	49 008 850

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Mölnadal 2023-

Eric Stark

Lena Bengtsson

Carolin Johnson

Marie Dynesius

Tommy Andersén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jörgen Lindqvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Grandalia, org. nr 769633-5236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grandalia för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grandalia för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jörgen Lindqvist
Förtroendevald revisor

RB BRF Grandalia

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860