

Brf Stockholm Grimskär nr 1
Huvudskärsvägen 11
12154 Johanneshov

Telefon:

E-post: styrelsen@brfgrimskar.se

Årsredovisning

för

Brf Stockholm Grimskär nr 1

769621-7053

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16

Byrå: Valorem Bostadsrättsförvaltning / Wasberg
Redovisning AB
Handläggare: info@valorem.se / www.valorem.se
Telefonnummer: 08-20 35 03

Styrelsen för Brf Stockholm Grimskär nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grimskär 1	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. Inkluderar även ett bostadsrättstillägg i hemförsäkringen för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1949 och har värdeår 1949. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus, med totalt 126 bostadslägenheter på adress Fyrskepsvägen 84 och 86, Huvudskärvägen 3-17 (ojämna nummer) samt Söderarmsvägen 2-22 (jämna nummer). Den totala arean är 16 482 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt, 20 med hyresrätt samt 23 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	62	46	18	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Cykelrum	Förvaring cyklar
Barnvagnsförråd	Förvaring av barnvagnar
Tvättstuga	Tvätt, grovtvätt samt torkning
Miljöstugor	Avfallssortering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Bredablick Förvaltning AB tillsammans med styrelsen.

Allmän information

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastigheter, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet samt belåningen kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har år 2023 upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år, föreningen har tillgång till underhållsplanen digitalt och underhållsplanen/planerat underhåll kommer årligen utvärderas och eventuellt justeras utifrån vad som behöver prioriteras.

Föreningens fastigheter är idag ca 70 år vilket innebär att flera tekniska system har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras eller bytas ut. Bland större renoveringar som utförts under tidigare år kan nämnas stambyte, nya tvättstugor, byte av elstigar till lägenheter, renovering av fönster, byte av värmekulvert, byte av garageportar, hissbyte, renovering av värmesystem, målning av trapphus samt relining av samtliga avloppsrör i/under bottenplatta. Föreningen kommer att de närmaste åren genomföra byte av kallvattenrör och kvarvarande äldre elinstallationer i gemensamma utrymmen samt lagning av puts på fasader. Styrelsen har även valt att prioritera åtgärder som kan förbättra byggnadernas energieffektivitet. Exempelvis genom att tilläggsisolera vindarna vintern 2024.

Renovering av bottenavlopp

Fastighetens samtliga avloppsrör i/under bottenplatta har genomgått renovering med rörinfodring, så kallad relining, färdigställt år 2023.

Renovering av elinstallationer

Belysningsarmaturer i källare och trapphus är bytta, arbetet slutfördes under vintern 2022, i samband med bytet av armaturer byttes även gamla ledningar ut. I början av år 2024 byttes belysningsarmaturer i utvändiga belysningsstolpar till LED. Kvarvarande äldre fördelningscentraler och huvudledningar i gemensamma utrymmen är planerade att bytas år 2025.

Lagning av putsskador på fasader

Husens putsade fasader är på många håll slitna och börjar nå sin tekniska livslängd. Under 2021 anlätades en extern konsult för att inventera skicket på föreningens fasader samt ge förslag på åtgärdsplan och kostnader för renovering. Föreningen har år 2023, utfört komplett omputsning (ROT) av två gavlar på byggnaderna och även gjort flera punktvisa lagningar där behov funnits. Föreningen ämnar att om möjligt, avvakta med komplett omputsning av ekonomiska skäl. Fram tills att man genomför en komplett renovering kommer föreningen årligen syna byggnadernas fasader för att utreda var lagningsåtgärder behöver utföras. Kompletta omputsningar är i nuläget planerat år 2028/2029, tillfälle för detta kan komma att revideras utifrån behov och ekonomiska förutsättningar.

Markunderhåll

Under 2020 lagades asfalt på flera ställen och några gamla buskage utmed entréerna ersattes. Sandlådan

fick ny baksand och tre nya träd planterades. Under 2021 anlades en ny lövkompost och ersättning av buskage och planteringar utmed entréerna fortsatte. Ytterligare lagningar av asfalterade gångvägar är planerat att utföras år 2024.

Renovering av skyddsrum

Föreningen har ansvaret för skyddsrummen inom fastigheten. På grund av lagstiftade krav har skyddsrummen renoverats 2020 och nödvändiga installationer har utförts.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Isolering av vindar, samtliga byggnader	2024
Reparation av fasader inkl. komplett omputs med ROT-system på två gavlar	2023
Renovering av bottenavlopp genom relining på Söderarmsvägen	2022-23
Nya utemöbler	2022
Anläggandet av ett gemensamt trädgårdsland	2022
Målning av trapphus (Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen)	2021
Renovering av elinstallation i trapphus och källargångar	2021
Byte av elstigar till lägenheter	2021
Nya planteringar på gården, ny lövkompost, ny sand i sandlådan	2020-2021
Renovering av bottenavlopp genom relining på Huvudskärsvägen och Fyrskäppsvägen	2020
Renovering av skyddsrum	2020
Nytt barnvagnsförråd på Söderarmsvägen	2020
Kalibrering av värmesystem, byte av värmekulvert	2019
Renovering av trapphus Söderarmsvägen	2019
Byte av hiss Söderarmsvägen 22	2019
Renovering av värmesystem, byte av stamventiler och termostater	2018
Byte av kallvattenrör	2017
Byte av garageportar	2017-2018
Byte av fjärrvärmekulvert i ventilationssystem	2016
Fönster renovering	2015
Trapphus, omläggning av entréplan	2015

Planerade händelser efter räkenskapsår

Ny belysning vid lekplatsen

Målningsåtgärder för lekplatsutrustning

Lagning av gångvägar i asfalt

Renovering av elinstallationer i garage

Renovering av hyresrätt inför försäljning

Förädling av källarlokal till bostadsrätt

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med hög likviditet, trots det oroliga läget. Under 2023 ökade föreningens räntekostnader i och med den generella ökningen i styrräntan. På grund av detta valde föreningen att binda ungefär 10 miljoner av föreningens totala lån på 3 år med en ränta på 2,56%.

Föreningen är nu i ett bättre läge inför kommande osäkerhet på lånemarknaden med en kombination av både långfristiga och kortfristiga lån.

Liksom 2022 har föreningen under 2023 sett ökade kostnader för bland annat el, värme och räntor och det är med bakgrund i detta som föreningen beslutade att höja årsavgiften med 3% årligen från och med januari 2023. Dock ansågs det inte räcka för att tillgodose ett tillräckligt stort underhållsutrymme i budgeten och inför årsskiftet 2023/2024 så valde styrelsen att höja avgifterna med 18%. Föreningen har följt det ekonomiska läget noga och valde bland annat att skjuta upp större renoveringsprojekt tills det ekonomiska läget är mer förutsägbart och uppdaterade underhållsplanen därefter. Föreningen röstade även igenom under årsstämman att ge styrelsen mandat att i lämpliga fall förädla föreningens lokaler till bostadsrätter i syfte att inbringa ytterligare eget kapital för att sänka belåningsgraden och minska föreningens räntekänslighet. Under andra halvan av 2023 inleddes ett pilotprojekt med syfte att förädla en av föreningens källarlokalerna till bostadsrätt.

Under 2023 hade föreningen även särskilda kostnader för juridiska tjänster och ett ärende där föreningen behövde gå till Hyresnämnden för att säga upp hyresavtalet med ett dödsbo efter en tidigare hyresgäst. Ärendet avgjordes till föreningens fördel.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året sålde föreningen en hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 12 överlåtits.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 upplåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut 151.

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke och i enlighet med den policy som beslutades på årsstämman 2018.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i juni 2023 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Christoffer Andersson	Ordförande
Erik Jonsson	Ledamot
Yvonne Engblom	Ledamot
Malin Backman	Ledamot
Isak Mander	Ledamot
Rein Matson	Ledamot
David Askelin	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden för 2023 före skatt:

Ledamot: 15 000 kr

Suppleant: 10 000 kr

Valberedning

Namn

Isabella Iverus
Johannes Bergsten

Revisor

Namn

Uppdrag

Byrå

Björn Sjödin

Ordinarie Extern revisor

Focus Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 676	7 527	7 610	7 479
Resultat före avskrivningar och efter finansiella poster	-2 669	-1 121	905	-1 264
Resultat efter finansiella poster	-3 874	-2 276	-248	-2 417
Soliditet (%)	75,4	73,8	74,0	72,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	710	729	704
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 225	4 579	4 627	4 892
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 716	6 247	6 555	6 931
Sparande per kvm (kr/kvm)	19	186	240	227
Räntekänslighet (%)	7,8	8,8	9,0	9,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	237	235	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,1	64,1	62,6	61,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalt bostadsyta uppgår till 9 264 kvm varav bostadsrättsyta 6 847 kvm (år 2023).

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror framför allt på kostnader från två stora underhållsprojekt under året, färdigställande av relining av avlopp i källarna på Söderarmsvägen samt lagning och omputsning av fasader. De väsentligt höjda räntorna och prishöjningar på fjärrvärme samt allmänna prishöjningar har inneburit att föreningens kassaflöde försämrades kraftigt under året. För att förstärka kassaflödet beslutade styrelsen att höja bostadsrättsavgifterna med 18% årsskiftet 23/24. Styrelsen prioriterar att sänka föreningens kostnader där möjligt samt att arbeta proaktivt med prioriteringar av underhåll för att bibehålla en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen har under 2023 fortsatt sänkt belåningsgraden och ökat soliditeten.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 326	22 085	0	-13 052	-2 276	128 082
Ökning av insatskapital	1 030	2 020				3 050
Disposition av föregående års resultat:				-2 276	2 276	0
Avsättning underhållsfond			1 211	-1 211		0
Uttag underhållsfond			-1 211	1 211		0
Årets resultat					-3 874	-3 874
Belopp vid årets utgång	122 356	24 105	0	-15 328	-3 874	127 258

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 328 671
årets förlust	-3 874 088
	-19 202 759

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 210 909
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 210 909
i ny räkning överföres	-19 202 759
	-19 202 759

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	7 675 598	7 527 457
Övriga rörelseintäkter		43 351	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 718 949	7 527 457
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	2	-4 834 116	-4 593 241
Reparationer och underhåll	3	-3 085 564	-3 091 960
Övriga externa kostnader	4	-843 786	-320 007
Personalkostnader	5	-162 005	-157 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 687	-1 155 247
Summa rörelsekostnader		-10 120 158	-9 318 323
Rörelseresultat		-2 401 209	-1 790 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	80 717	39 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 553 596	-525 489
Summa finansiella poster		-1 472 879	-485 604
Resultat efter finansiella poster		-3 874 088	-2 276 469
Resultat före skatt		-3 874 088	-2 276 469
Årets resultat		-3 874 088	-2 276 469

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	164 549 402	165 702 663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	180 997	15 048
Summa materiella anläggningstillgångar		164 730 398	165 717 710
Summa anläggningstillgångar		164 730 398	165 717 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 807	255 943
Övriga fordringar		228	14 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	545 022	525 107
Summa kortfristiga fordringar		632 057	795 754
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 401 523	7 151 425
Summa kassa och bank		3 401 523	7 151 425
Summa omsättningstillgångar		4 033 579	7 947 178
SUMMA TILLGÅNGAR		168 763 978	173 664 889

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 460 938	143 410 938
Summa bundet eget kapital		146 460 938	143 410 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 328 671	-13 052 201
Årets resultat		-3 874 088	-2 276 469
Summa fritt eget kapital		-19 202 759	-15 328 671
Summa eget kapital		127 258 179	128 082 267
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 524 834	10 749 834
Övriga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		10 539 834	10 764 834
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	28 612 492	31 666 098
Förskott från kunder		56	3 984
Leverantörsskulder		833 296	1 752 095
Skatteskulder		18 330	5 274
Övriga skulder		1 977	20 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 499 813	1 369 996
Summa kortfristiga skulder		30 965 965	34 817 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 763 978	173 664 889

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 874 088	-2 276 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 194 687	1 155 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 679 401	-1 121 222
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		169 136	-78 208
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 439	-59 209
Förändring av leverantörsskulder		-918 799	1 271 747
Förändring av kortfristiga skulder		120 582	106 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 313 921	119 849
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-207 375	-17 035
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		3 050 000	3 150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 842 625	3 132 965
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-3 278 606	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 278 606	-450 000
Årets kassaflöde		-3 749 902	2 802 814
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 151 425	4 348 611
Likvida medel vid årets slut		3 401 523	7 151 425

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Mark skrivs inte av	-

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat före avskrivningar och efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 994 291	4 822 741
Hysesintäkter bostäder	1 667 889	1 658 852
Hysesintäkter lokaler	488 299	518 575
Hysesintäkter garage och p-platser	430 546	420 728
Hysesintäkter förråd	17 003	22 285
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 424	16 607
Övriga avgifter och intäkter	60 146	67 669
	7 675 598	7 527 457

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 2 Drifts- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	681 206	739 353
Fjärrvärme	1 791 633	1 612 411
Fastighetsel	227 509	306 998
Vatten	345 239	280 441
Sophämtning	164 947	141 678
Försäkringspremier	161 192	138 680
Kabel-tv och bredband	99 790	96 136
Tomträttsavgäld	1 108 000	1 036 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	254 600	241 544
	4 834 116	4 593 241

Not 3 Reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparationer inköp av material	111 991	191 577
Reparationer av bostäder	6 309	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	26 130	1 488
Reparationer av installationer	73 743	58 587
Reparationer av markytor	14 421	0
Underhåll inköp av material	0	66 490
Underhåll av bostäder	16 504	8 671
Underhåll av gemensamma utrymmen	120 567	756 467
Underhåll av hiss	0	26 795
Underhåll av installationer	1 526 520	1 790 671
Underhåll av huskropp utvändigt	1 112 027	131 983
Underhåll av markytor	76 452	59 230
Underhåll av garage och p-plats	900	0
	3 085 564	3 091 959

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	23 000	24 625
Kameral förvaltning (avtal)	152 905	147 488
Mäklarprovision	30 960	28 661
Övriga förvaltningskostnader	49 234	48 158
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 253	23 695
Serviceavgifter till branschorganisationer	18 477	17 042
Juridik	270 923	0
Bankkostnader	5 700	5 364
Förluster på kundfordringar	219 344	0
Postbefordran	41 990	24 974
	843 786	320 007

Not 5 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	124 000	124 000
Sociala avgifter	38 005	33 869
Summa	162 005	157 869

Not 6 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från kreditinstitut	79 328	35 401
Övriga ränteintäkter	1 389	4 484
	80 717	39 885

Not 7 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 553 588	524 642
Övriga räntekostnader	8	847
	1 553 596	525 489

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	177 435 025	177 435 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	177 435 025	177 435 025
Ingående avskrivningar	-11 732 362	-10 579 102
Årets avskrivningar	-1 153 261	-1 153 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 885 623	-11 732 362
Utgående redovisat värde byggnader och mark	164 549 402	165 702 663
Taxeringsvärden byggnader	93 642 000	93 642 000
Taxeringsvärden mark	76 373 000	76 373 000
	170 015 000	170 015 000
Bokfört värde byggnader	177 435 025	177 435 025
Bokfört värde mark	0	0
	177 435 025	177 435 025

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 142	114 107
Inköp	207 375	17 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 517	131 142
Ingående avskrivningar	-116 094	-114 107
Årets avskrivningar	-41 426	-1 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 520	-116 094
Utgående redovisat värde	180 997	15 048

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	145 337	132 124
Kameral förvaltning	39 312	38 226
Teknisk förvaltning	59 660	50 738
Tomträttsavgäld	277 000	277 000
Kabel-tv och bredband	23 713	23 034
Avfall	0	3 985
	545 022	525 107

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	vilkorsändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2,56	2025-04-16	10 637 334	10 749 834
SBAB	4,61	2024-12-09	14 210 569	14 323 069
SBAB	4,61	2024-12-09	14 289 423	14 401 923
SBAB			0	2 941 106
			39 137 326	42 415 932
Kortfristig del av långfristig skuld			28 612 492	31 666 098

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
Eventalförpliktelser	0	0
	64 200 000	64 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	760 406	735 094
Upplupen ränta	264 362	170 841
Fjärrvärme	259 610	241 948
Fastighetsel	23 816	44 593
Teknisk förvaltning	57 564	47 793
Sophantering	18 163	20 366
Vatten	70 517	62 229
Revisionsarvode	23 375	23 750
Årsredovisning	22 000	23 381
	1 499 813	1 369 995

Stockholm den2024

Christoffer Andersson
ordförande

Erik Jonsson

Isak Mander

Rein Matson

Yvonne Engblom

Malin Heinz

David Askelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Focus revision AB

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519294179

Dokument

ÅR Brf Stockholm Grimskär nr1 för 230101-231231 24-06-04
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-06-05 17:22:41 CEST (+0200) av Jesper Georgii-Hemming (JG)
Färdigställt 2024-06-10 10:19:48 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Georgii-Hemming (JG)
jesper@transaktionshuset.se

Signerare

Christoffer Andersson (CA)
Personnummer 881224-7891
christoffer@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER ANDERSSON"
Signerade 2024-06-07 07:45:58 CEST (+0200)

Erik Jonsson (EJ)
Personnummer 900922-2614
erik@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK JONSSON"
Signerade 2024-06-07 09:36:51 CEST (+0200)

Isak Mander (IM)
Personnummer 900613-1818
isak@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Isak Mattias Mander"
Signerade 2024-06-10 10:03:50 CEST (+0200)

Rein Matson (RM)
Personnummer 610729-0030
rein@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rein Oskar Matson"
Signerade 2024-06-05 20:14:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519294179

Yvonne Engblom (YE)
Personnummer 570415-0142
yvonne@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE ENGBLOM"
Signerade 2024-06-05 18:23:57 CEST (+0200)

Malin Heintz (MH)
Personnummer 941105-8903
malin@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Malin Fredrika Backman"
Signerade 2024-06-07 09:21:17 CEST (+0200)

David Askelin (DA)
Personnummer 701124-0152
david@brfgrimskar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
David Askelin"
Signerade 2024-06-06 18:58:44 CEST (+0200)

Björn Sjödin (BS)
Personnummer 830206-0077
bjorn.sjodin@focusrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN"
Signerade 2024-06-10 10:19:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

