

# Brf Grynet

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page featuring silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight against the yellow background.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Grynet**  
716407-2162  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grynet, 716407-2162, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-07. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-02-13 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bernt Svensson	Ordförande	2023
Ulf Andersson	Ledamot	2023
Christian Mårtensson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Marcus Jansson	Suppleant	2023
Christoffer Edgren	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Attila Gal	Sammanställande
Björn Eliasson	

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Grynet 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adresser är Berzeliusgatan 10 A-C.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	2	7	4	1

Total tomtarea: 5 173 kvm

Total bostadsarea: 1 389 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele2

Vattenfall

Öresundskraft

Presto

Anticimex

Primo Hiss

Öresundskraft

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värme

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 102 848 kr och planerat underhåll för 287 487 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-05 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 350 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 252 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av radiatorventiler	2022
Konvertering av belysning i trapphus	2022
Tilläggsisolering av vind	2022
Byte av hiss	2021
Ventilationsaggregat har bytts ut	2019
Relining	2018
Ny torktumlare	2018
Belysning vid ramp	2016
Asfalterat gång vid B-trappan samt ramp	2016
Radonmätning utförd och godkänd	2016
Filmning och spolning av avlopp och stammar	2016
Tillverkat nya vindsfönster	2016
Bytt ut läsare till trapphusen	2016
Målning av fönster	2016
Målning av trapphus A och B	2015-2016
Tak	2014-2015
Yttre plåtarbeten	2014-2015
Målning av trapphus C	2013
Byte av fjärrvärmväxlare	2013
Målning av ytterdörrar	2013

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

- Under året har vi genomfört 3 städdagar (vår , midsommar och höst).
- En hel del av arbetet med att återställa efter kastanjens bortgång har vi själva ombesörjt.
- Staket vid källartrappor har monterats upp.
- Filmat och spolat alla dagvattenledningar.
- Varit på fastighetsmässa och bokat energirådgivning och det är utfört.
- Bytt belysning i trapphusen och källare till LED-lampor med rörelsevakt (miljöbelysning).
- Byggt upp en ny pergola (Karaten Bygg).
- Vi har rensat upp på vinden och demonterat allt onödigt och färdigställt lysrörsarmaturer inför isoleringen.
- Tilläggsisolerat vinden (Eniva).
- Bytt alla ventiler på radiatorerna och reglagen, injustering kvarstår (Rogers rör). Ett led i energibesparing.
- Förbättringar har gjorts både i kolkällare och pannrum med förvaring av material till föreningen.
- Uppfräschning i både poolrum och övernattningsrum.

Styrelsen Brf Grynet

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 3 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juni 2016 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 217	1 164	1 164	1 167
Resultat efter finansiella poster	77	-16	377	330
Förändring av underhållsfond	63	-110	307	252
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	96	176	152	169
Sparande kr / kvm	322	374	343	350
Soliditet (%)	7	6	6	1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	838	838	838	838
Driftskostnad, kr / kvm	326	328	306	291
Energikostnad, kr / kvm	203	210	190	199
Ränta, kr / kvm	58	47	59	60
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	252	248	233	228
Lån, kr / kvm	4 357	4 587	4 664	4 741
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6
Snittränta (%)	1,33	1,03	1,27	1,27

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>416 600</b>	<b>449 086</b>	<b>-438 800</b>	<b>-16 001</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-16 001	16 001
Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-287 487	287 487	
Årets resultat				77 218
<b>Vid årets slut</b>	<b>416 600</b>	<b>511 599</b>	<b>-517 314</b>	<b>77 218</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-454 800
Årets resultat före fondförändring	77 218
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	287 486
Summa över/underskott	-440 096

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-440 096**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 163 976	1 163 976
Övriga rörelseintäkter	3	53 367	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 217 343</b>	<b>1 163 976</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-843 526	-918 769
Övriga externa kostnader	7	-119 847	-92 694
Personalkostnader	8	-15 000	-20 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-82 038	-82 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 060 411</b>	<b>-1 114 497</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 932</b>	<b>49 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		534	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 248	-65 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 714</b>	<b>-65 480</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 218</b>	<b>-16 001</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>77 218</b>	<b>-16 001</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,16	5 806 940	5 888 978
Summa materiella anläggningstillgångar		5 806 940	5 888 978
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 806 940	5 888 978
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		6 340	6 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 712	26 347
Summa kortfristiga fordringar		33 052	32 488
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	931 713	1 087 391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		964 765	1 119 879
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 771 705	7 008 857

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		416 600	416 600
Underhållsfond		511 599	449 086
Summa bundet eget kapital		928 199	865 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-517 314	-438 800
Årets resultat		77 218	-16 001
Summa fritt eget kapital		-440 096	-454 801
<b>Summa eget kapital</b>		<b>488 103</b>	<b>410 885</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	3 312 198	4 838 668
Summa långfristiga skulder		3 312 198	4 838 668
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 739 220	1 533 263
Leverantörsskulder		51 201	45 889
Skatteskulder		5 528	1 890
Övriga skulder		497	497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	174 958	177 765
Summa kortfristiga skulder		2 971 404	1 759 304
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 771 705</b>	<b>7 008 857</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	156 932	49 479
Avskrivningar	82 038	82 037
	<b>238 970</b>	<b>131 516</b>
Erhållen ränta	534	-
Erlagd ränta	-80 248	-65 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>159 256</b>	<b>66 036</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-564	-3 105
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	6 143	22 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>164 835</b>	<b>85 249</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 226 610	2 341 668
Amortering av låneskulder	-1 547 123	-2 448 076
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-320 513</b>	<b>-106 408</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-155 678</b>	<b>-21 159</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 087 391</b>	<b>1 108 550</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>931 713</b>	<b>1 087 391</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 163 976	1 163 976
<b>Summa</b>	<b>1 163 976</b>	<b>1 163 976</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	4 778	-
Övriga intäkter	1 489	-
Försäkringsersättningar	47 100	-
<b>Summa</b>	<b>53 367</b>	<b>-</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 187	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 020	570
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 480
VA & sanitet, installationer	8 790	3 433
El, installationer	-	1 998
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 278
Hiss	2 340	-
Huskropp	30 091	-
Markytor	59 420	-
<b>Summa</b>	<b>102 848</b>	<b>9 759</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	47 940	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	174 719	-
Värme, installationer	64 828	-
Hiss	-	453 750
<b>Summa</b>	<b>287 487</b>	<b>453 750</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	28 903	24 803
Besiktningkostnader	-	16 682
Gångbanerrenhållning	2 288	-
Serviceavtal	7 279	9 095
Förbrukningsmaterial	43 554	31 299
El	52 684	50 814
Uppvärmning	190 571	206 278
Vatten och avlopp	38 651	35 271
Avfallshantering	36 934	35 438
Försäkringar	15 704	13 831
Systematiskt brandskyddsarbete	11 306	7 199
Kabel-TV	18 750	18 692
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 567	5 859
<b>Summa</b>	<b>453 191</b>	<b>455 260</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 805	4 999
Tele och post	11 422	8 332
Förvaltningskostnader	69 513	56 272
Revision	17 250	15 700
Bankkostnader	1 062	1 569
IT-tjänster	2 984	1 492
Övriga externa tjänster	3 750	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 370	4 330
Övriga externa kostnader	3 691	-
<b>Summa</b>	<b>119 847</b>	<b>92 694</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner till anställda	11 745	16 875
<b>Summa</b>	<b>11 745</b>	<b>16 875</b>
Sociala avgifter	3 255	4 122
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>20 997</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	82 038	82 037
<b>Summa</b>	<b>82 038</b>	<b>82 037</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 758 512	6 758 512
-Mark	830 000	830 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 588 512</b>	<b>7 588 512</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 699 534	-1 617 497
	-1 699 534	-1 617 497
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-82 038	-82 037
	-82 038	-82 037
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 781 572</b>	<b>-1 699 534</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 806 940</b>	<b>5 888 978</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 976 940	5 058 978
Mark	830 000	830 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	19 000 000	18 400 000
Lokaler	308 000	-
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 308 000</b>	<b>18 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 908 000</i>	<i>12 200 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	26 712	26 347
<b>Summa</b>	<b>26 712</b>	<b>26 347</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	931 713	1 087 391
<b>Summa</b>	<b>931 713</b>	<b>1 087 391</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 739 220	1 533 263
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 312 198	4 838 668
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 051 418</b>	<b>6 371 931</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	6 051 418	6 371 931
<b>Summa</b>	<b>6 051 418</b>	<b>6 371 931</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,90 %	2024-02-23	2 270 168	-	71 500	2 198 668
Swedbank	Lån löst	Lån löst	228 223	-	228 223	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	1 233 540	-	1 233 540	-
Swedbank	0,95 %	2023-09-25	2 640 000	-	-	2 640 000
Swedbank	3,39 %	2027-05-25	-	1 226 610	13 860	1 212 750
<b>Summa</b>			<b>6 371 931</b>	<b>1 226 610</b>	<b>1 547 123</b>	<b>6 051 418</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 792	2 422
Förutbetalda intäkter	98 724	98 188
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna driftskostnader	53 442	61 155
<b>Summa</b>	<b>174 958</b>	<b>177 765</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bernt Svensson  
Styrelseordförande

Ulf Andersson

Christian Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Gynet, årsredovisning 2022**





Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 11:15AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642E658730E14  
APR 12 2023 11:15AM

## Registrerade händelser

Apr 06 2023 08:27AM	
Apr 11 2023 05:43PM	Bernt Svensson granskade dokumentet:
Apr 11 2023 05:51PM	 BERNT SVENSSON signerade dokumentet
Apr 06 2023 06:25PM	Ulf Andersson granskade dokumentet:
Apr 06 2023 06:26PM	 ULF ANDERSSON signerade dokumentet
Apr 08 2023 08:30AM	Christian Mårtensson granskade dokumentet:
Apr 08 2023 08:32AM	 CHRISTIAN MÅRTENSSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 11:11AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 11:15AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 11:15AM	Dokumentet har signerats

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grynet.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grynet 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Grynet 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 betryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

**Brf Grynet - revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 11:15AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642E666CF0B81  
APR 12 2023 11:15AM

**Registrerade händelser**

Apr 06 2023 08:29AM	
Apr 12 2023 11:12AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 11:15AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 11:15AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

