



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Greblom 2

Årsredovisning 2023



S1gtvsl4R-HybtDjIEC

Årsredovisning för
Brf Greblom 2
769608-8322

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

BRF Greblom 2
769608-8322

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Medlemmarna äger tillsammans fastigheten Mollberg 2. Marken innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 utgjorts av:

Ledamot Rebecka Pärnebjörk (nyval), ordförande
Ledamot Terese Björnsenius (omval), vice ordförande
Ledamot Sandra Osvald (nyval), kassör
Ledamot Kristin Sjöholm (nyval), Sekreterare
Suppleant Stine Strömberg (omval)
Suppleant Styliani Skalieri (nyval), Parkeringsansvarig
Suppleant Michael Johansson (nyval),
Revisor Joakim Häll, Bo Revision AB

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 är Kristin Sjöblom och Sandra Osvald. Michael Johansson avgick 2023-12.

Valberedningen 2022-2023 har utgjorts av Rebecka Pärnebjörk (omval) och Anders Frydén (omval). Till valberedningen 2023-2024 valdes Arthur Luks och Oysan Kulbay.

Revisor för tiden fram tills nästa ordinarie årsstämma har varit Joakim Häll, Borevision AB

Förvaltning

Ekonomisk samt administrativ förvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel har utförts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

På fastigheten finns tre bostadshus med tre våningar som byggdes åren 1942- 1944. Vid årets slut hyrdes 22 parkeringsplatser ut till föreningens medlemmar, en parkering används vintertid till att deponera snö. Föreningen upplät vid årets slut 40 bostadsrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusen i samtliga portar har målats om: Golv, tak och lister. Armräcken har slipats och betsats. Staket och två altaner har bytts ut.

Oförutsedda händelser: VVS Pumpen i fastigheten gick sönder och behövdes snabbt bytas ut. Belysningen på parkeringen slutade fungera, då behövdes nya rör och ledningar bytas ut under tidig höst.

Information från styrelsen

Styrelsen bedömer föreningens sparande per kvm (se flerårsöversikt) som lågt. För att förbättra sparandet och amortera på våra lån så att föreningen i framtiden har möjlighet att uppta nya lån för återinvesteringar och underhållsåtgärder på våra byggnader så har styrelsen beslutat att höja avgifterna 10% från Q2 2024. Styrelsen kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar.

Framtida utveckling

Under 2024 planeras det arbete för att försöka få bygganmälan för övernattningslägenhet godkänd och därefter starta upp det projektet parallellt med uppförande av ett Hobbyrum. Båda dessa projekt/lokaler finns i källarutrymme i port 18 i fastigheten.

Under 2024 kommer arbetet med att byta undercentral påbörjats.

Underhållsplan

Föreningen innehar en underhållsplan som upprättades av Fastighetsägarna 2021-03-03.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 839	1 586	1 663	1 909
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 043	-433	-264	-339
Soliditet (%)	83,2	83,5	81,6	76,1

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	665	560
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 527	2 569
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	2 657	2702
Sparande per kvm totalyta (kr)	-	34
Räntekänslighet (%)	4%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	238	232
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88%	87%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 964 528	8 915 585	796 287	-1 617 475	-432 539	35 626 386
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			241 152	-241 152		
Balanseras i ny räkning				-432 539	432 539	
Årets resultat					-1 042 560	-1 042 560
Belopp vid årets utgång	27 964 528	8 915 585	1 037 439	-2 291 166	-1 042 560	34 583 826

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 291 166
Årets resultat	<u>-1 042 560</u>
Totalt	-3 333 726
Avsättning till yttre fond	241 152
Uttag ur yttre fond	-577 572
Balanseras i ny räkning	<u>-2 997 342</u>
Summa	-3 333 762

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 838 538	1 586 102
Övriga rörelseintäkter	3	14 399	2 220
Summa rörelseintäkter		1 852 937	1 588 322
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 060 417	-1 348 120
Övriga externa kostnader	5	-48 871	-26 385
Personalkostnader och arvoden	6	-55 196	-49 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 358	-519 384
Summa rörelsekostnader		-2 671 842	-1 943 739
Rörelseresultat		-818 905	-355 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 942	2 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 597	-79 369
Summa finansiella poster		-223 655	-77 122
Resultat efter finansiella poster		-1 042 560	-432 539
Resultat före skatt		-1 042 560	-432 539
Årets resultat		-1 042 560	-432 539

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 301 901	40 809 248
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	10
Summa materiella anläggningstillgångar		40 301 901	40 809 258
Summa anläggningstillgångar		40 301 901	40 809 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		882	2 140
Övriga fordringar	9	1 234 822	1 836 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 324	23 994
Summa kortfristiga fordringar		1 243 028	1 862 808
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 909	4 539
Summa kassa och bank		1 909	4 539
Summa omsättningstillgångar		1 244 937	1 867 347
SUMMA TILLGÅNGAR		41 546 838	42 676 605

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 880 113	36 880 113
Fond för yttre underhåll		1 037 439	796 287
Summa bundet eget kapital		37 917 552	37 676 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 291 166	-1 617 475
Årets resultat		-1 042 560	-432 539
Summa fritt eget kapital		-3 333 726	-2 050 014
Summa eget kapital		34 583 826	35 626 386
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 761 760	2 816 760
Summa långfristiga skulder		3 761 760	2 816 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 761 760	3 816 760
Leverantörsskulder		234 348	108 993
Skatteskulder		4 161	2 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 983	304 827
Summa kortfristiga skulder		3 201 252	4 233 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 546 838	42 676 605

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-818 905	-355 417
Avskrivningar	507 358	519 384
Erlagd ränta och ränteintäkter	-223 655	-77 122
	<u>-535 202</u>	<u>86 845</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-535 202	86 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 258	5 012
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	16 853	42 672
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	125 354	18 965
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-102 562	-10 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-494 299	143 259
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 000	-1 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-1 110 000
Årets kassaflöde	-604 299	-966 741
Likvida medel vid årets början	1 832 339	2 799 079
Likvida medel vid årets slut	1 228 040	1 832 338

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,33%	(3,33%)
Fönsterrenovering	5%	(5%)
Puts fasad/balkong	2,5%	(2,5%)
Lokalen	5%	(5%)
Asfaltering	5%	(5%)
Maskiner och inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 631 631	1 374 380
Hyror	197 031	192 971
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 376	17 252
Övriga hyresintäkter	1 500	1 499
	<u>1 838 538</u>	<u>1 586 102</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	13 491	-
Övriga faktureringar	908	2 220
Summa	<u>14 399</u>	<u>2 220</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	96 476	77 923
Städning	32 550	28 875
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 390	23 820
Trädgårdsskötsel	3 500	16 754
Snöröjning	36 938	50 969
Reparationer	198 600	74 947
El	58 984	92 790
Uppvärmning	490 393	441 840
Vatten	64 602	63 270
Sophämtning	23 134	25 376
Försäkringspremie	100 941	108 545
Fastighetsavgift bostäder	63 560	60 760
Fastighetsskatt lokaler	3 840	3 840
Övriga fastighetskostnader	61 227	15 140
Kabel-tv/Bredband/IT	96 526	115 806
Förvaltningsarvode ekonomi	108 432	102 823
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 925	2 264
Panter och överlåtelser	7 876	26 874
Juridiska åtgärder	2 940	
Övriga externa tjänster	14 011	15 504
	<u>1 482 845</u>	<u>1 348 120</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	301 250	-
Installationer	41 106	-
Byggnad	235 216	-
	<u>2 060 417</u>	<u>1 348 120</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 060 417	1 348 120

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	236	585
Konsultarvode, tex mäklararvode	18 000	7 800
Besikttnings- och utredningskostnader	12 635	-
Revisionarvode	18 000	18 000
Summa	48 871	26 385

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	42 000	30 000
Sociala kostnader	13 196	19 850
	55 196	49 850

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 842 353	29 842 353
-Ombyggnad	7 561 218	7 561 218
-Mark	10 795 966	10 795 966
	48 199 537	48 199 537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 390 289	-6 882 941
-Årets avskrivning enligt plan	-507 347	-507 348
	-7 897 636	-7 390 289
Redovisat värde vid årets slut	40 301 901	40 809 248
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 384 000	31 384 000
Mark	49 000 000	49 000 000
	80 384 000	80 384 000
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	384 000	384 000
	80 384 000	80 384 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 027	265 027
	265 027	265 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-265 017	-252 981
-Årets avskrivning enligt plan	-10	-12 036
	-265 027	-265 017
Redovisat värde vid årets slut	-	10

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 691	8 874
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 226 131	1 827 799
Summa	1 234 822	1 836 673

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	1 909	4 539
Summa	1 909	4 539

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea	2025-11-24	4,91%	3 761 760	3 816 760
Nordea	2024-11-20	3,86%	2 761 760	2 816 760
			6 523 520	6 633 520
Varav kortfristig del			2 761 760	3 816 760

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 061 925	22 061 925
Summa ställda säkerheter	22 061 925	22 061 925

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har avgiften höjts med 10%

Underskrifter

Stockholm 2024-

Rebecka Pärnebjörk

Terese Björsenius

Kristin Sjöholm

Styliani Skalieri

Sandra Osvald

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

.....
Joakim Häll
BoRevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 09:43

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 26.05.2024 14:13

DOCUMENT ID:

HybtDjIEC

ENVELOPE ID:

S1gtvsl4R-HybtDjIEC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Greblom 2 - ver 3.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECKA PÄRNEBJÖRK rebecka@greblom.se	Signed Authenticated	26.05.2024 15:05 26.05.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/27) IP: 90.129.207.88
2. Anna Terese Björsenius terese@greblom.se	Signed Authenticated	27.05.2024 21:18 27.05.2024 21:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/04) IP: 88.129.249.32
3. KRISTIN SJÖHOLM kristin@greblom.se	Signed Authenticated	28.05.2024 13:07 28.05.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/07) IP: 217.119.161.98
4. Styliani Skalieri stela@greblom.se	Signed Authenticated	28.05.2024 13:25 28.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/28) IP: 83.140.0.0
5. SANDRA OSVALD sandra@greblom.se	Signed Authenticated	29.05.2024 00:05 29.05.2024 00:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/06) IP: 88.129.249.6
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:43 29.05.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed