

Signera Årsredovisning 2024 BRF Grisslan

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 96-arsredovisning-2024-brf-grisslan.pdf

Storlek: 482199 byte

Hashvärde SHA256:

3371555718676dc982120d547a97e2f1f0390fb2c64fbd5133c0dc34091d56b

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

STEFAN NYSTRÖM

Signerat med BankID 2025-06-03 17:41 Ref: 01973674-43f4-7332-b07f-97417ec5cc56

PER TROSSMARK

Signerat med BankID 2025-06-03 23:06 Ref: 0197379d-94eb-709b-a4ad-a42cb784210e

SOFIE BOKFORS

Signerat med BankID 2025-06-04 11:04 Ref: 01973a2e-f66b-7182-9574-b76b263d8243

Ole Deurell

Signerat med BankID 2025-06-04 16:50 Ref: 01973b6b-43f3-7994-9e68-98768e8c220a



Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Apeln 9. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 27 juni 2006. Den totala ytan är 2 718 kvm varav 1 703 kvm avser bostadsrättslägenheter.

Av föreningens 27 bostadslägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 24 medlemmar.

I föreningen finns 11 lokaler upplåtna med hyresrätt. Av dessa är två kontorslokaler, i nuläget anpassade för vårdverksamhet med behandlingsrum i bottenvåningen, en anslutande lokal med behandlingsrum i källarvåningen, och resterande är förrådslokaler i källarvåningen. I och med att större delen av intäkterna kommer från uthyrning av lokaler så klassas föreningen som en oäkta bostadsrättsförening.

Såväl bostads- som lokalytor kommer under 2025 att utökas, vilket beskrivs närmare under rubriken "Utvecklingsprojekt" nedan.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald av föreningen är Ole Deurell, Parameter Revision.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB.

Fastighetsskötsel och jourverksamhet har utförts av Loudden Bygg och Fastighetsservice AB.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Styrelsen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Uthyrningsverksamhet

Föreningen har en hyresgäst till de två lokaler som utgör entréplanet, samt en tillhörande lokal i källarplan, Diagnostiskt Centrum Hud som är en läkarcentral specialiserad på hudsjukdomar. Deras hyreskontrakt omförhandlades under 2023, med förnyad löptid på 5 år fr.o.m. 1 januari 2024. I källarplan finns ett antal förråd som hyrs förråd ut till dels befintlig lokalhyresgäst, dels två externa hyresgäster.

Avgifter

Från och med januari 2019 sänktes avgifterna med 25%. I takt med att utvecklingsåtgärder successivt ger positiva effekter på föreningens ekonomi, eftersträvas ytterligare avgiftssänkningar.

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Installation av nya hissar i östra och västra trapphuset	5.000.000 kr	2025
Installation av branddörrar till hyreslokaler i bottenplan	250.000 kr	2025
Installation av branddörrar i centraltrapphuset	1.000.000 kr	2025
Partiella byten av VA-stammar	2.000.000 kr	2025
Ny elmatning och föreningsgemensamt elabonnemang	400.000 kr	2025
Utökning av kontorsytor för uthyrning	1.600.000 kr	2025
Ny tvättstuga i källaren	350.000kr	2025
Byte av fläktaggregat i källare, för västra bottenplanet	500.000 kr	2026
Omläggning av yttertak	Ej fastställd	Ej tidsbestämt
Ombyggnad av lägenhetsförråd	Ej fastställd	Ej tidsbestämt

Historiskt underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Renovering/ombyggnad av soprum	200.000 kr	2023
Ventilationsåtgärder i uthyrningslokaler och lägenheter / OVK	400.000 kr	2023
Renovering av mur mot gatan	50.000 kr	2023
Byte av takfläktar	300.000 kr	2022
Ny AC-anläggning för bottenplan	700.000 kr	2022
Byte av fönster	3.900.000 kr	2020
Förbättring av takterrasser	200.000 kr	2020
Optimering av värmesystemet och byte av radiatorventiler	300.000 kr	2020
Ny belysning, gård och trapphus	100.000 kr	2019
Stambyte i utgående huvudstam	500.000 kr	2018

Föreningen kommer under 2025 att ta fram en ny underhållsplan som tar hänsyn till de förändrade förutsättningar och underhållsbehov som pågående projekt kommer att innebära.

Utvecklingsprojekt

Vid en extrastämma 29 mars 2023 fattades beslut om att genomföra ett större utvecklingsprojekt. Efter att beslutet godkänts av Hyresnämnden inleddes projektet i mars 2024, i syfte att dels förädla befintliga korridorer till nya bostadsytor, dels utöka den uthyrbarska lokalytan. Den nya bostadsytan, som ska införlivas med befintliga bostadsrätter, uppskattas till ca 400 kvm. Den utökade lokalytan omfattar ca 100 kvm. Projektet som förväntas vara avslutat i juni 2025 avser sammanfattningsvis installation av två nya hissar i fastighetens två sidotrapphus, ombyggnad av källarlokal med trappanslutning till bottenplan, brandsäkring av trapphus samt uppförande av nya lägenhetsavskiljande väggar. Projektet finansieras genom medlemsinsatser motsvarande föreningens totala investering fördelat per kvm som respektive medlem kan utöka sin bostadsrättsyta med. I anslutning till projektet byggs även elsystemet om för att möjliggöra föreningsgemensamt elabonnemang med separat måtaravläsning.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Per Trossmark	ordförande
Stefan Nyström	ledamot
Sofie Bokfors	ledamot
Christina Wilander	suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2024. Styrelsen har under 2024 hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 917	4 784	4 674	4 515	4 414
Resultat efter finansiella poster	-2 334	306	346	930	-3 155
Soliditet (%)	52,4	58,0	58,0	58,0	61,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	734	734	734	734	734
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	23 194	23 194	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	14 533	14 973	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	518	530	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	32	32	32	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	224	214	207	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	25	26	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 2 334 355 kronor efter avskrivningar med 375 874 kr. Styrelsen gör bedömningen att årets negativa resultat till stor del är hänförligt till genomförda reparationer och ombyggnationer som skett under året. Styrelsen vill dock hänvisa vidare till att föreningens sparande under året uppgår till 518 kronor per kvadratmeter. Styrelsen anser inte att årets förlust kommer påverka framtida finansiering.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om totalt 39 500 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en oäkta bostadsrättsförening. Fysiska personer beskattas därmed för bostadsförmån enligt KU31 ``utdelning mm av delägarätter``.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	61 374 031	0	0	61 374 031
Upplåtelseavgift	41 522	0	0	41 522
Fond för yttre underhåll	1 303 750	0	149 400	1 453 150
Balkongfond	125 700	0	10 800	136 500
Balanserat resultat	-5 329 179	306 481	-149 400	-5 172 098
Årets resultat	306 481	-306 481	-2 334 355	-2 334 355
Totalt	57 822 305	0	-2 323 555	55 498 750

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 172 098
årets förlust	-2 334 355
	-7 506 453

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	149 400
Ianspråktagande av yttre fond	-1 453 150
i ny räkning överföres	-6 202 703
	-7 506 453

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 916 988	4 784 255
Övriga rörelseintäkter	2	0	33 239
Summa rörelseintäkter		4 916 988	4 817 494
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 619 619	-1 322 160
Driftskostnader	4	-3 849 832	-1 246 275
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-153 152	-298 955
Personalkostnader	6	-151 765	-125 057
Avskrivningar	7	-375 874	-375 874
Summa rörelsekostnader		-6 150 243	-3 368 320
Rörelseresultat		-1 233 254	1 449 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300 857	189 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 401 958	-1 331 768
Summa finansiella poster		-1 101 101	-1 142 693
Resultat efter finansiella poster		-2 334 355	306 481
Årets resultat		-2 334 355	306 481

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	91 314 914	91 690 788
Summa materiella anläggningstillgångar		91 314 914	91 690 788
Summa anläggningstillgångar		91 314 914	91 690 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		438 025	452 884
Övriga fordringar		231 681	6 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 340	67 115
Summa kortfristiga fordringar		744 046	526 231
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 774 686	7 798 539
Summa kassa och bank		13 774 686	7 798 539
Summa omsättningstillgångar		14 518 732	8 324 770
SUMMA TILLGÅNGAR		105 833 646	100 015 558



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 415 553	61 415 553
Balkongfond		136 500	125 700
Fond för yttre underhåll		1 453 150	1 303 750
Summa bundet eget kapital		63 005 203	62 845 003
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 172 098	-5 329 179
Årets resultat		-2 334 355	306 481
Summa ansamlad förlust		-7 506 453	-5 022 698
Summa eget kapital		55 498 750	57 822 305
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	12 000 000
Övriga skulder	10	175 600	175 600
Summa långfristiga skulder		12 175 600	12 175 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 500 000	27 500 000
Leverantörsskulder		2 334 671	407 935
Skatteskulder		82 471	205 088
Övriga skulder	11	6 544 787	1 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 697 367	1 903 079
Summa kortfristiga skulder		38 159 296	30 017 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 833 646	100 015 558

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 334 355	306 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		375 874	375 874
Betald skatt		-233 802	79 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 192 283	761 417
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		14 859	-11 402
Förändring av kortfristiga fordringar		-121 489	-150
Förändring av leverantörsskulder		1 926 736	200 760
Förändring av kortfristiga skulder		6 337 524	19 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 965 347	969 946
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		10 800	10 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 800	10 800
Årets kassaflöde		5 976 147	980 746
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 798 539	6 817 793
Likvida medel vid årets slut		13 774 686	7 798 539

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Avsättning till underhållsfond för balkonger finansieras av lägenhetsinnehavare med balkong med förhöjda årsavgifter.

Fastigheten är uppskriven i enlighet med RED U9 under räkenskapsåret 2012.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	10
Förbättring lokal	10
Förbättring fasad / entré	10

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 249 492	1 249 492
Hyror lokaler	3 232 182	3 093 600
Fast.skatt	434 054	440 133
Påminnelseavgift	1 260	1 030
	4 916 988	4 784 255

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	0	1 838
Erhållna statliga bidrag	0	31 401
	0	33 239

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-900 912	-676 782
Markytor, trädgård	-9 738	-6 439
El	-118 736	-127 305
Värme	-440 253	-397 839
Vatten och avlopp	-49 290	-39 164
Sophämtning/renhållning	-100 690	-74 631
	-1 619 619	-1 322 160

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 249	-217 936
Hisservice	-40 622	-18 211
Entrémattor	-13 604	-12 561
Fastighetsutveckling	-23 906	-27 321
Övriga fastighetskostnader	-43 870	-59 593
Fastighetsförsäkring	-89 612	-79 395
Kabel-tv	-19 733	-18 600
Bredband	-48 276	-48 276
F-skötsel	-140 323	-124 565
Fastighetsskatt	-588 010	-586 903
Städning	-46 482	-52 914
Sotning/Brandskydd/Ventilation	-436 574	0
Projekt tvättstuga	-164 077	0
Projekt Korridor	-1 170 620	0
Projekt Lokal	-1 019 874	0
	-3 849 832	-1 246 275

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-29 688	-32 897
Fastighetsförvaltning	-72 404	-68 814
Möteskostnader	-8 965	0
Konsultarvoden	-4 800	-187 889
Bankkostnader	-2 936	-3 624
Föreningsavg	-5 681	-5 730
Självrisker vid skada	-23 400	0
Advokat-/rättegångskostnader	-5 278	0
	-153 152	-298 954

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader	-151 765	-125 057
	-151 765	-125 057

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-375 874	-375 874
	-375 874	-375 874

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 120 609	-4 744 735
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-5 496 483	-5 120 609
Planenligt restvärde vid årets slut	91 314 914	91 690 788
Taxeringsvärde		
Byggnad	48 400 000	48 400 000
Mark	101 000 000	101 000 000
	149 400 000	149 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	54 400 000	54 400 000
	149 400 000	149 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 915 206	1 915 206
Nyanskaffningar	0	0
	0	
Utgående anskaffningsvärde	1 915 206	1 915 206
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 915 206	-1 915 206
Utgående avskrivning enligt plan	-1 915 206	-1 915 206
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	91 314 914	91 690 788
Ombyggnad	0	0
	91 314 914	91 690 788

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,720	2030-01-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,369	2025-01-28	11 850 000	11 850 000
Swedbank Hypotek AB	3,369	2025-01-28	15 650 000	15 650 000
			39 500 000	39 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			27 500 000	27 500 000

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Övriga Skulder - Kortfristiga

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från lägenhetsinnehavare avseende korridorsyta	-6 498 000	0
	-6 498 000	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000

Underskrifter

Stockholm

Per Trossmark
Ordförande

Stefan Nyström

Sofie Bokfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor