

BRF GREBLLOM


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Greblom 2
769608-8322

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Styrelsen för Brf Greblom 2 (769608-8322) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mollberg 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Klubbacken 14-18. Mollberg 2 byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter, bostadsrätt	2 455
2	Lokaler, hyresrätt	103
23	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-13.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Viktor Nilsson	Ordförande
Jonas Ahnmé	Ledamot
Oscar Persson Lidgren	Ledamot
Stine B Strömberg	Ledamot
Osman Öysan Kulbay	Ledamot
Camilla Byström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Camilla Byström, Jonas Ahnmé, Oscar Persson Lidgren och Osman Öysan Kulbay.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två iförening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll, Borevision AB.

Valberedningen har utgjorts av Rebecca Pärnebjörk och Anders Frydén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-30 med 25 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 14 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 62 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arborister gallrade i föreningens trädbestånd. Arbetet avsåg reducering/punktbeskrning av träd som växer in mot uteplatser som vetter mot sydväst. Arbete omfattade även fällning och utgallring av flera andra träd. Detta bidrog till minskad risk för fallande grenar och var en skonsam och effektiv åtgärd för att skapa en ljusare miljö i föreningens trädgård.

Upprustning och ommålning av trapphus inbegripet väggar, fönsternischer, dörrfoder, socklar, radiatorer, järnräcken och plåtdörrar, samt installation av nya, strömsnåla armaturer initierades 28 november 2022 enligt det förslag som godkändes vid årsstämman 2022.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 586	1 663	1894	1909
Resultat efter fin. poster (tkr)	-433	-264	-339	-22
Soliditet (%)	83,5	81,6	81,6	76,1

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	647 379	-1 204 404	-264 163	36 058 925
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			148 908	-148 908		
Balanseras i ny räkning				-264 163	264 163	
Årets resultat					-432 539	-432 539
Belopp vid årets utgång	27 964 528	8 915 585	796 287	-1 617 475	-432 539	35 626 386

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 617 475
Årets resultat	<u>-432 539</u>
Totalt	-2 050 014
Avsättning till yttre fond	241 152
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-2 291 166</u>
Summa	-2 050 014

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 586 102	1 663 140
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 220</u>	<u>3 339</u>
Summa rörelseintäkter		1 588 322	1 666 479
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 348 120	-1 253 564
Övriga externa kostnader	5	-26 385	-67 026
Personalkostnader och arvoden	6	-49 850	-48 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-519 384</u>	<u>-519 384</u>
Summa rörelsekostnader		-1 943 739	-1 888 170
Rörelseresultat		-355 417	-221 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 247	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-79 369</u>	<u>-42 646</u>
Summa finansiella poster		-77 122	-42 472
Resultat efter finansiella poster		-432 539	-264 163
Resultat före skatt		-432 539	-264 163
Årets resultat		-432 539	-264 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 809 248	41 316 597
Inventarier, maskiner och installationer	8	10	12 046
Summa materiella anläggningstillgångar		40 809 258	41 328 643
Summa anläggningstillgångar		40 809 258	41 328 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 140	7 152
Övriga fordringar	9	1 836 674	2 807 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 994	65 990
Summa kortfristiga fordringar		1 862 808	2 880 902
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		4 539	869
Summa kassa och bank		4 539	869
Summa omsättningstillgångar		1 867 347	2 881 771
SUMMA TILLGÅNGAR		42 676 605	44 210 414

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		796 287	647 379
Summa bundet eget kapital		37 676 400	37 527 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 617 475	-1 204 404
Årets resultat		-432 539	-264 163
Summa fritt eget kapital		-2 050 014	-1 468 567
Summa eget kapital		35 626 386	36 058 925
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 816 760	3 816 760
Summa långfristiga skulder		2 816 760	3 816 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	3 816 760	3 926 760
Leverantörsskulder		108 993	90 028
Skatteskulder		2 879	6 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 827	311 308
Summa kortfristiga skulder		4 233 459	4 334 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 676 605	44 210 414

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).

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 parentes)

<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

	2022	2021
Årsavgifter	1 374 380	1 460 132
Hyror	192 971	185 001
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 252	16 507
Övriga hyresintäkter	1 499	1 500
	<u>1 586 102</u>	<u>1 663 140</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga faktureringar	2 220	3 339
Summa	<u>2 220</u>	<u>3 339</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	77 923	68 869
Städning	28 875	31 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 820	72 090
Trädgårdsskötsel	16 754	4 387
Snöröjning	50 969	17 250
Reparationer	74 947	61 834
El	92 790	57 903
Uppvärmning	441 840	441 559
Vatten	63 270	58 502
Sophämtning	25 376	22 920
Försäkringspremie	108 545	76 729
Fastighetsavgift bostäder	60 760	58 360
Fastighetsskatt lokaler	3 840	4 360
Övriga fastighetskostnader	15 140	5 823
Kabel-tv/Bredband/IT	115 806	121 330
Förvaltningsarvode ekonomi	103 843	100 325
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 244	7 318
Panter och överlåtelser	26 874	19 338
Juridiska åtgärder	-	10 950
Övriga externa tjänster	15 504	12 217
	<u>1 348 120</u>	<u>1 253 564</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 348 120</u>	<u>1 253 564</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	585	-
Konsultarvode, tex mäklararvode	7 800	47 026
Revisionarvode	18 000	20 000
Summa	26 385	67 026

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	30 000	35 000
Sociala kostnader	19 850	13 196
Summa	49 850	48 196

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 882 940	-6 375 592
-Årets avskrivning enligt plan	-507 349	-507 348
	-7 390 289	-6 882 940
Redovisat värde vid årets slut	40 809 248	41 316 597
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 384 000	24 636 000
Mark	49 000 000	25 000 000
	80 384 000	49 636 000
Bostäder	80 000 000	49 200 000
Lokaler	384 000	436 000
	80 384 000	49 636 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>265 027</u>	<u>265 027</u>
	265 027	265 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-252 981	-240 945
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-12 036</u>	<u>-12 036</u>
	-265 017	-252 981
Redovisat värde vid årets slut	10	12 046

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 874	9 550
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 827 799</u>	<u>2 798 210</u>
Summa	1 836 673	2 807 760

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	<u>4 539</u>	<u>869</u>
Summa	4 539	869

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<u>Lånegivare</u>	<u>Konvertering/ Slutbetalning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuldbelopp 2022-12-31</u>	<u>Skuldbelopp 2021-12-31</u>
Nordea	2023-11-24	2,97	3 816 760	3 871 760
Nordea	2024-11-20	3,86%	<u>2 816 760</u>	<u>3 871 760</u>
			6 633 520	7 743 520
Varav kortfristig del			3 816 760	

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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 25%

Underskrifter

Stockholm 2023- - .

Viktor Nilsson

Öysan Kulbay

Jonas Ahnmé

Stine B Strömberg

Oscar Person Lidgren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- - .

Joakim Häll
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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 biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2023 21:05

SENT BY OWNER:
Åsa Davidsson · 01.06.2023 12:38

DOCUMENT ID:
H1e8zSxU82

ENVELOPE ID:
H14GHI88h-H1e8zSxU82

DOCUMENT NAME:
ÅR 2022 Brf Greblom 2 230531.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viktor Mathias Nilsson viktor.nilss@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2023 09:34 05.06.2023 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/18) IP: 83.140.77.100
2. JONAS AHNME jonas@greblom.se	Signed Authenticated	07.06.2023 08:46 07.06.2023 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/03) IP: 217.213.139.254
3. Osman Öysan Kulbay oysan.kulbay@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 10:52 07.06.2023 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/02) IP: 88.129.249.30
4. Stine Benedikte Strømberg stine.stromberg@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 11:29 07.06.2023 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/02) IP: 88.129.249.25
5. Martin Oscar Lidgren oscar.p.lidgren@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 18:34 09.06.2023 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/10) IP: 88.129.249.33
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	12.06.2023 21:05 10.06.2023 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 185.183.147.248

* 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