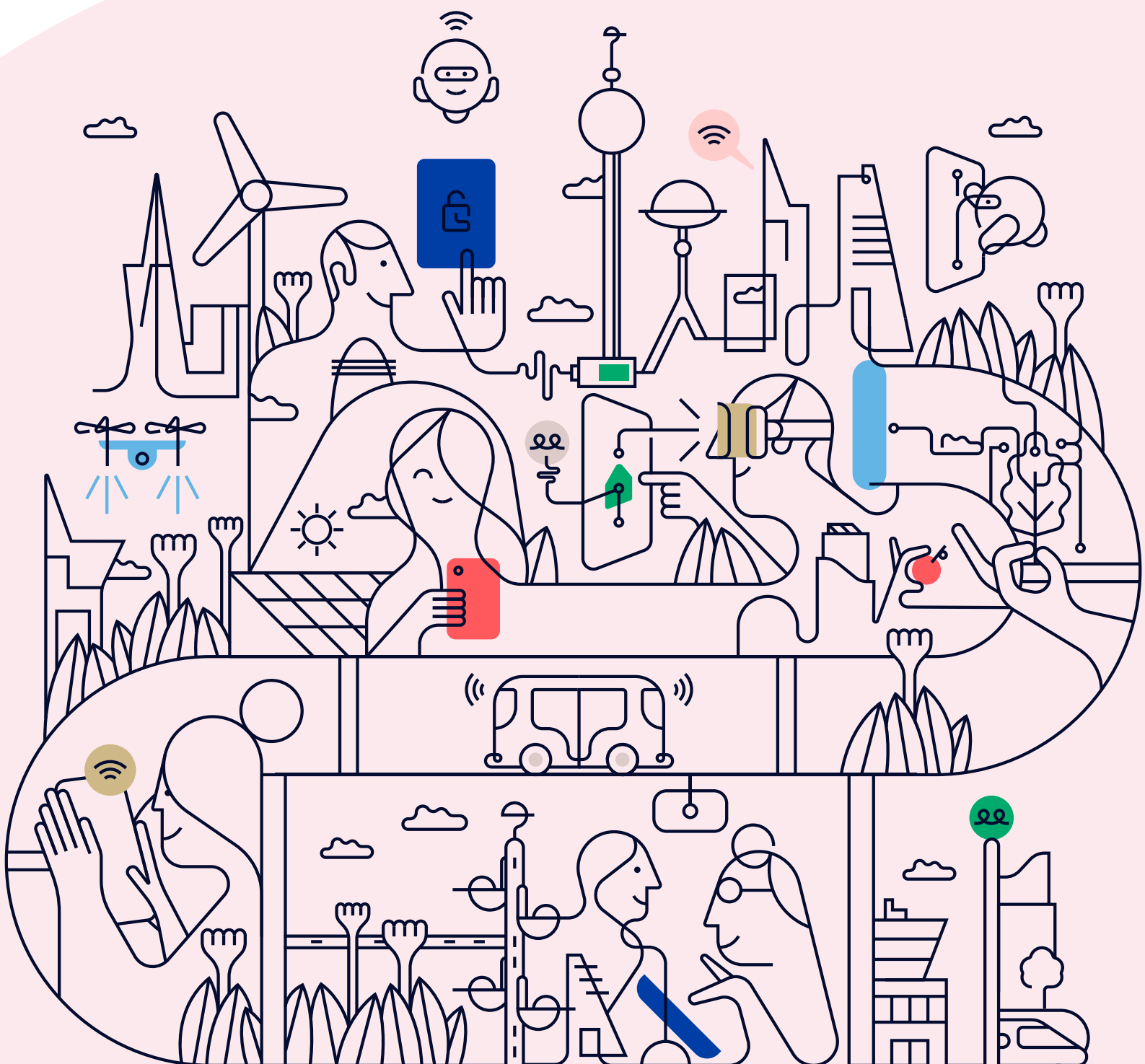




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekreteraren 6	1951	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1951 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 100 bostadsrätter om totalt 6 365 kvm och 3 lokaler om 592 kvm. Byggnadernas totalyta är 6957 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Thörner	Ordförande
Christoffel Van Dongen	Styrelseledamot
Emelie Smedslund	Styrelseledamot
Eva Holmberg	Styrelseledamot
Monica Fransson	Styrelseledamot
Petra Uhlin	Styrelseledamot
Barbro Thorsson	Suppleant
Olle Edsmar	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

KPMG AB Gustaf Hallgren Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades september 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2024 | ● | Ommålning av sop- och återvinningsrummen |
| 2023-2024 | ● | Ommålning av samtliga trapphus |
| 2022 | ● | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rensning av kanalsystem
Högtrycksspolning av dagvattenledningar
Renovering av lekplats |
| 2020 | ● | Byte belysning trapphus och tvättstugor
Solcellsanläggning |
| 2019 | ● | Energideklaration
Lekplatsbesiktning
Fönsterrenovering
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner |
| 2018 | ● | Anläggning av nya p-platser
Blästring och rengöring av balkonger
Ny ventilation i en av lokalerna
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten
Eldokumentation elcentraler
Utbyte av alla portar på framsidan |
| 2017 | ● | Nya utegrillar och trädgårdsbord
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning
Takrenovering
Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen |
| 2016-2017 | ● | Dammbindning källargolv DV 4-20 |
| 2016 | ● | OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet |

- 2016** ● Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna
Fällning av 6 träd på innergården
Åtgärd av burspråksfönster
Entréramper lagade
- 2015** ● Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK
- 2014** ● Ny markduk och grus samt trädfällning och slyröjning på parkeringen bakom port 2 och 4
Källartrapporna renoverades
Ny förbättrad belysning på gården
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan
Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.
- 2013** ● Takarbeten. Skorstenar lagades. Snörasskydd utbytta.
- 2012** ● Renovering av samtliga tvättstugor
- 2004-2005** ● Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m. Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning. - Stambyte utfört av HUGE.

Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning
Underhållsmålning av plåtdörrar
- 2026** ● Installation av nya frånluftsfläktar bostäder
- 2028** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rensning kanalsystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Gräsklippning och snöskottning	Nitext
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Sophantering	SRV
Teknisk förvaltare	Driftia AB
Trädgårdsskötsel och städning	Femtiofem Plus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 höjdes årsavgiften med fem procent. Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med fem procent 2025-01-01.

Under början av vintern löpte bindningstiden för föreningens lån ut. Föreningen har haft tur som haft samtliga lån bundna sedan innan ränteuppgången som började 2022, och har därför undkommit kraftigt höjda räntekostnader. För att säkerställa att föreningen har bra lånevillkor har styrelsen under hösten låtit genomföra en låneupphandling, med hjälp av vår ekonomiska förvaltare SBC. Utfallet av den visade att föreningens befintliga långgivare SBAB fortsatt ger mest fördelaktiga villkor. Den nya snitträntan för lånen är dock inte fullt så låg som tidigare, så föreningens räntekostnader är nu högre än tidigare.

Föreningen har tidigare varit involverade i en juridisk tvist avseende förverkandet av en före detta medlems bostadsrätt. Det tvistemålet har under 2024 avgjorts till föreningens fördel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 918 946	4 630 941	4 286 744	4 282 015
Resultat efter fin. poster	-1 467 458	-1 642 643	-1 844 174	-1 206 673
Soliditet (%)	72	73	72	73
Yttre fond	1 080 838	1 223 848	1 027 486	640 000
Taxeringsvärde	134 740 000	134 740 000	134 740 000	106 663 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	558	531	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62	64,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 232	4 264	4 323	4 350
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 646	3 673	3 698	3 722
Sparande per kvm totalyta, kr	54	42	-45	19
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	48	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	182	169	170
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	24	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	240	241	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,41	-	-
Räntekänslighet (%)	7,58	8,04	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har säkerställt att föreningens större verksamhetslokaler har hyror som är helt indexreglerade. Styrelsen avser fortsatt att se över föreningens utgifter i syfte att hitta kostnadsbesparingar. Vidare kommer styrelsen att vid behov justera avgifterna och hyrorna för p-platser för att säkra föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	71 675 451	-	-	71 675 451
Upplåtelseavgifter	18 443 598	-	-	18 443 598
Fond, yttre underhåll	1 223 848	-547 230	404 220	1 080 838
Balanserat resultat	-18 547 035	-1 095 413	-404 220	-20 046 668
Årets resultat	-1 642 643	1 642 643	-1 467 458	-1 467 458
Eget kapital	71 153 219	0	-1 467 458	69 685 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 642 448
Årets resultat	-1 467 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-404 220
Totalt	-21 514 125
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	455 641
Balanseras i ny räkning	-21 058 484

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 918 939	4 630 941
Övriga rörelseintäkter	3	439 590	327 254
Summa rörelseintäkter		5 358 529	4 958 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 348 327	-4 057 806
Övriga externa kostnader	9	-392 573	-476 817
Personalkostnader	10	-191 773	-178 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 056	-1 387 540
Summa rörelsekostnader		-6 319 729	-6 101 130
RÖRELSERESULTAT		-961 201	-1 142 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		141 818	118 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-648 075	-618 671
Summa finansiella poster		-506 257	-499 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 467 458	-1 642 643
ÅRETS RESULTAT		-1 467 458	-1 642 643

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	89 910 951	91 288 647
Maskiner och inventarier	13	74 843	84 203
Summa materiella anläggningstillgångar		89 985 794	91 372 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 985 794	91 372 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91 042	213 273
Övriga fordringar	14	2 210 111	2 349 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	114 857	156 067
Summa kortfristiga fordringar		2 416 010	2 718 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 076 706	3 958 151
Summa kassa och bank		4 076 706	3 958 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 492 716	6 676 541
SUMMA TILLGÅNGAR		96 478 510	98 049 391

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 119 049	90 119 049
Fond för yttre underhåll		1 080 838	1 223 848
Summa bundet eget kapital		91 199 887	91 342 897
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 046 668	-18 547 035
Årets resultat		-1 467 458	-1 642 643
Summa ansamlad förlust		-21 514 125	-20 189 678
SUMMA EGET KAPITAL		69 685 762	71 153 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 187 781	0
Summa långfristiga skulder		15 187 781	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 175 993	25 554 295
Leverantörsskulder		211 678	257 241
Skatteskulder		456 014	225 834
Övriga kortfristiga skulder		27 575	29 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	733 707	829 680
Summa kortfristiga skulder		11 604 967	26 896 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 478 510	98 049 391

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-961 201	-1 142 935
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 387 056	1 387 540
	425 855	244 604
Erhållen ränta	141 818	118 963
Erlagd ränta	-648 075	-618 671
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 401	-255 103
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-321 584	-57 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 097	-404 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-314 888	-716 605
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-77 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-77 328
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 800 000
Amortering av lån	-190 521	-175 993
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-190 521	1 624 007
ÅRETS KASSAFLÖDE	-505 409	830 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 298 961	5 468 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 793 553	6 298 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,49 - 10 %
Installation	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 343 907	3 179 554
Hysesintäkter bostäder	477 456	456 436
Hysesintäkter lokaler	66 000	66 000
Hysesintäkter lokaler, moms	596 844	570 792
Hysesintäkter p-plats	235 450	199 745
Hysesintäkter p-plats, moms	33 825	35 907
Hysesintäkter förråd	108 192	106 187
Dröjsmålsränta	0	814
Pantsättningsavgift	10 314	4 200
Överlåtelseavgift	13 970	5 252
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	9 080	6 055
Övriga fakturerade kostnader	1 764	0
Övriga fakturerade kostnader moms	294	0
Vidarefakturerade kostnader	21 262	0
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Summa	4 918 939	4 630 941

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	195 734	289 392
Extra statligt stöd	0	4 112
Elstöd	0	53 497
Övriga intäkter	243 856	-19 747
Summa	439 590	327 254

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	239 167	171 206
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 693	19 418
Fastighetsskötsel gård enl avtal	122 914	80 417
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 718	40 664
Städning enligt avtal	133 996	131 065
Besiktningar	3 526	0
Brandskydd	8 003	27 822
Myndighetstillsyn	1 871	1 602
Gårdkostnader	36 085	3 868
Gemensamma utrymmen	7 916	0
Snöröjning/sandning	76 704	136 463
Serviceavtal	16 662	6 631
Förbrukningsmaterial	3 544	5 592
Summa	672 799	624 747

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	-34 067
Hyseslägenheter	0	18 879
Bostadsrättslägenheter	0	5 375
Hyseslokaler	6 243	31 660
Tvättstuga	5 282	32 745
Sophantering/återvinning	6 997	0
Dörrar och lås/porttele	33 457	22 389
VVS	81 879	11 646
Ventilation	53 397	39 116
Einstallationer	71 129	21 847
Tele/TV/bredband/porttelefon	21 212	0
Tak	0	17 749
Fasader	15 028	0
Fönster	7 508	0
Mark/gård/utemiljö	38 240	26 477
Vattenskada	4 075	39 229
Skador/klotter/skadegörelse	30 270	93 313
Summa	374 717	326 357

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	233 802	547 230
Soppantering/återvinning	72 367	0
Ventilation	54 034	0
Elinstallationer	31 941	0
Tak	63 496	0
Summa	455 641	547 230

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	233 641	229 004
Uppvärmning	1 436 514	1 266 881
Vatten	207 317	171 698
Sophämtning/renhållning	466 445	394 546
Grovsopor	943	0
Summa	2 344 860	2 062 129

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	101 146	95 743
Kabel-TV	85 168	80 355
Bredband	83 817	95 412
Fastighetsskatt	230 180	225 834
Summa	500 310	497 344

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	26 710	13 313
Juridiska åtgärder	95 220	178 499
Inkassokostnader	2 609	4 714
Övriga förluster	0	12 812
Revisionsarvoden extern revisor	-2 837	30 931
Styrelseomkostnader	3 048	3 390
Fritids och trivselkostnader	1 056	465
Föreningskostnader	19 641	13 697
Förvaltningsarvode enl avtal	152 632	146 510
Överlåtelsekostnad	17 950	12 866
Pantsättningskostnad	17 173	6 304
Korttidsinventarier	13 538	0
Administration	13 880	3 621
Konsultkostnader	25 941	44 004
Föreningsavgifter	5 643	5 690
Summa	392 573	476 817

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	151 355	142 235
Arbetsgivaravgifter	40 418	36 733
Summa	191 773	178 968

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	648 075	617 807
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	864
Summa	648 075	618 671

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 234 683	104 526 663
Nyanskaffningar	0	77 328
Omklassificeringar till inventarier	0	-93 563
Justering anläggningsregister	0	1 724 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 234 683	106 234 683
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 946 036	-11 843 601
Årets avskrivning	-1 377 696	-1 378 180
Justering anläggningsregister	0	-1 724 255
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 323 732	-14 946 036
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 910 951	91 288 647
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 277 070</i>	<i>22 277 070</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 364 000	80 364 000
Taxeringsvärde mark	54 376 000	54 376 000
Summa	134 740 000	134 740 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 028	52 465
Omklassificering från byggnad	0	93 563
Utgående anskaffningsvärde	146 028	146 028
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 825	-52 465
Avskrivningar	-9 360	-9 360
Utgående avskrivning	-71 185	-61 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 843	84 203

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	237 022	8 225
Övriga kortfristiga fordringar	269 054	12 826
Värdereglering kortfr fordring	-12 812	-12 812
Transaktionskonto	646 547	1 272 992
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 819
Summa	2 210 111	2 349 050

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	110 336
Förutbet fast skötsel	9 808	0
Förutbet försäkr premier	17 012	16 096
Förutbet kabel-TV	21 726	21 385
Förutbet bredband	20 456	8 250
Förutbetalda ränteutgift.	704	0
Upplupna intäkter	45 151	0
Summa	114 857	156 067

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-09-15	3,07 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2027-11-09	2,74 %	10 058 871	10 169 552
SBAB	2026-11-09	2,57 %	5 304 903	5 384 743
Summa			25 363 774	25 554 295
Varav kortfristig del			10 175 993	25 554 295

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 483 809 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	53 862
Uppl kostnad Städning entrepr	0	13 197
Uppl kostn el	28 777	24 633
Uppl kostnad Värme	173 172	196 100
Uppl kostnad Extern revisor	0	35 000
Uppl kostn vatten	17 521	14 046
Uppl kostn bredband	214	0
Uppl kostnad arvoden	63 548	63 548
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 967	19 967
Förutbet hyror/avgifter	430 508	409 327
Summa	733 707	829 680

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 500 000	42 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med fem procent 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Carl Thörner
Ordförande

Christoffel Van Dongen
Styrelseledamot

Emelie Smedslund
Styrelseledamot

Eva Holmberg
Styrelseledamot

Monica Fransson
Styrelseledamot

Petra Uhlin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 20:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.03.2025 11:06

DOCUMENT ID:

Sy-L5lIVo1x

ENVELOPE ID:

SJS9x84o1g-Sy-L5lIVo1x

DOCUMENT NAME:

Brf Gräddhyllan i Huddinge, 769619-2827 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christoffel Johannes M Van Donge christoffel.vd@hotmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 19:40 04.03.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.227
2. PETRA UHLIN petra.uhlin@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 21:50 04.03.2025 21:41	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.26
3. EVA ALICE HOLMBERG holmsand@outlook.com	Signed Authenticated	05.03.2025 10:16 05.03.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.110
4. MONICA FRANSSON monicafranzon@hotmail.com	Signed Authenticated	05.03.2025 10:20 05.03.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.238
5. CARL THÖRNER c.m.thorner@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2025 19:59 05.03.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.53
6. Emelie Katarina Smedslund emelie.smedslund@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 17:21 12.03.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.70
7. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@kpmg.se	Signed Authenticated	12.03.2025 20:29 12.03.2025 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.47.107

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge, org. nr 769619-2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Huddinge för år 2024.

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 2024 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risken 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan i Hudinge för år 2024 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 revisionssed 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Kristianstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Gustaf Hallgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 20:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.03.2025 11:06

DOCUMENT ID:

rkL9lIVjke

ENVELOPE ID:

BklH9l8EoJg-rkL9lIVjke

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Henrik Hallgren	 Signed	12.03.2025 20:19	eID	Swedish BankID
gustaf.hallgren@kpmg.se	Authenticated	12.03.2025 20:18	Low	IP: 91.130.47.107

* 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