

Årsredovisning
för
Brf Grewesmühl

783200-0991

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Grewesmühl får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen innehar 28 lägenheter och 20 garage i fastigheten Grewesmühl 18, Norsgatan, Leksand.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) och marken innehas med äganderätt.

Under 2022 upprättades en underhållsplan för föreningen som är under revidering.

Föreningen har sitt säte i Leksand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en avgiftshöjning om 8% med ikraftträdande 1/10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 297	1 277	1 282
Resultat efter finansiella poster	-84	-3 586	325
Soliditet (%)	-77,6	-47,5	29,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	779	782
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 089	3 177	1 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 862	3 972	1 299
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	121	201
Räntekänslighet (%)	4,9	5,1	1,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	254	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,1	92,1	91,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året utfört underhållsarbeten på fastigheten till en summa om 251 431 kr. Utfört arbete kan hänföras till den renovering som påbörjades under förra året och utgörs av kostnader av engångskaraktär. Underhållet är planerat och ingår i underhållsplanen.

En försäkringsskada har inneburit en engångskostnad om 46 828 kr.

Övriga reparationskostnader uppgick till 59 213 kr.

Avgiftshöjning om 8% beslutades under året, med ikraftträdande 1/10 2025.

Styrelsen anser att föreningens ekonomiska ställning är god och att de framtida ekonomiska åtagandena är välfinansierade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fonderade medel	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 420	1 577 255	96 736	-505 326	-3 887 801	-2 600 716
Omklassificering		-252 855				-252 855
Disposition av föregående års resultat:				-3 887 801	3 887 801	0
Avsättning o uttag inre rep.fond		0				0
Avsättning yttre rep.fond		0				0
Årets resultat					-83 724	-83 724
Belopp vid årets utgång	118 420	1 324 400	96 736	-4 393 127	-83 724	-2 937 295

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 393 126
årets förlust	-83 724
	-4 476 850

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 476 850
	-4 476 850

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter o övriga intäkter			
Nettoomsättning	2	1 296 807	1 276 560
Övriga rörelseintäkter		111 728	109 707
Summa rörelseintäkter		1 408 535	1 386 267
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 154 510	-4 674 558
Övriga externa kostnader		-97 075	-93 667
Personalkostnader	4	-22 086	-41 650
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 893	-34 905
Summa rörelsekostnader		-1 306 564	-4 844 780
Rörelseresultat		101 971	-3 458 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 034	46 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 729	-173 797
Summa finansiella poster		-185 695	-127 288
Resultat efter finansiella poster		-83 724	-3 585 801
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-302 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-302 000
Resultat före skatt		-83 724	-3 887 801
Årets resultat		-83 724	-3 887 801

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 550 518	2 583 411
Summa materiella anläggningstillgångar		2 550 518	2 583 411
Summa anläggningstillgångar		2 550 518	2 583 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 595	15 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 032	28 075
Summa kortfristiga fordringar		44 627	43 941
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 178 831	2 845 054
Summa kassa och bank		1 178 831	2 845 054
Summa omsättningstillgångar		1 223 458	2 888 995
SUMMA TILLGÅNGAR		3 773 976	5 472 406

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

118 420

118 420

Reservfond

96 736

96 736

Yttre rep.fond

1 324 400

1 324 400

Summa bundet eget kapital

1 539 556

1 539 556

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 393 126

-505 326

Årets resultat

-83 724

-3 887 801

Inre rep.fond

0

252 855

Summa eget kapital

-2 937 294

-2 600 716

Långfristiga skulder

6

Lån Leksands Sparbank

7, 8

6 150 000

6 510 000

Summa långfristiga skulder

6 150 000

6 510 000

Kortfristiga skulder

6

Leverantörsskulder

15 730

73 180

Övriga skulder

190 695

2 598

Inre rep.fond

212 031

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

142 814

1 487 344

Summa kortfristiga skulder

561 270

1 563 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 773 976

5 472 406

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-83 724

-3 585 801

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

-7 931

26 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-91 655

-3 559 574

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-686

-11 506

Förändring av leverantörsskulder

-57 450

-18 755

Förändring av kortfristiga skulder

-1 336 432

1 352 968

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 486 223

-2 236 867

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 468 635

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 468 635

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

6 585 000

Amortering av lån

-180 000

-2 203 966

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-180 000

4 381 034

Årets kassaflöde

-1 666 223

675 532

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 845 054

2 169 523

Likvida medel vid årets slut

1 178 831

2 845 055

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1%

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 296 807	1 276 559
	1 296 807	1 276 559

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, sophantering, trappstädning o vaktmästartjänster, samt bredband o tv.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	330 008	341 588
Vatten o avlopp	118 862	125 780
Renhållning	52 120	52 120
El	51 726	52 944
Fastighetsskötsel o förvaltning	118 089	115 480
Planerat underhåll	251 431	3 617 219
Fastighetsskatt	50 905	48 210
Försäkringar	50 117	43 374
Övriga fastighetskostnader	2 438	182 240
Städning	69 601	53 422
Övrigt underhåll	59 213	42 181
	1 154 510	4 674 558

Not 4 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 975 706	2 507 071
Tillkommande byggnationer		1 468 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 975 706	3 975 706
Ingående avskrivningar	-1 392 295	-1 367 224
Årets avskrivningar	-32 893	-25 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 425 188	-1 392 295
Utgående redovisat värde	2 550 518	2 583 411
Taxeringsvärden byggnader	10 765 000	9 652 000
Taxeringsvärden mark	4 059 000	3 394 000
	14 824 000	13 046 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 330 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 150 000	6 330 000
	6 150 000	6 330 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	180 000	180 000
	180 000	180 000

Not 7 Ställda säkerheter K2

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 585 000	6 585 000
	6 585 000	6 585 000

Not 8 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Leksands Sparbank	2 634 000	2 634 000
Leksands Sparbank	3 696 000	3 876 000
	6 330 000	6 510 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 16 mars 2026

Leksand

Karin Sund

Ove Snickar

Lennart Hernemark

Christel Ageborn

Lena Eklund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026

Lars-Gunnar Eriksson
Revisor

Elisabet Englund
Revisor