

Årsredovisning för

BRF Grycken 1

769616-2580

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grycken 1, 769616-2580 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Styrelse och revisor:

Robert de Meijere, styrelseledamot, ordförande
Daniel Nordqvist, styrelseledamot
Sara Larsson, styrelseledamot

Eva Wedberg, revisor

Styrelsen har förutom årsstämman haft 5 (5) protokollförda styrelsemöten under 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	638 010	636 154	614 456	658 112
Resultat efter finansiella poster	-34 052	110 359	61 748	137 431
Soliditet, %	74	74	60	66
Årsavgift per kvm	819	819	819	819
Skuldsättning per kvm	5 927	5 958	8 670	8 765
Sparande per kvm	41	248	294	168
Räntekänslighet	8	10	12	13
Energikostnad kr/kvm	216	205	177	159

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten består av 13 bostadslägenheter. Total bostadsyta 735 kvm.
Av bostäder är 12 (12) st upplåtna med bostadsrätt och 1 (1) st med hyresrätt.

Byggnadsår 1946, ombyggnadsår 1993.

Taxeringsvärden

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.
Värdeår 1993.

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad bostäder	14 600 000	14 600 000
Mark bostäder	16 800 000	16 800 000
Totalt bostäder	31 400 000	31 400 000

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa.

Fastighetsförvaltning

SVS Ekonomi AB har biträtt föreningen med den ekonomiska förvaltningen under 2023.
Som fastighetsskötare har föreningen anlitat Fastighetshjälpen Lindgren.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 har 2(0) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Renoveringar

Inga större renoveringar har gjorts under 2020-2023.

2017 installerades kodlås till portarna.

Under 2018 ersattes de trasiga, fula sopkärlen med ny sopkärl, av Liselott Lööf Miljö AB, för 39 tkr.

Stamrensning utfördes av Interpol Systems AB, för 16 tkr.

Rivning av vägg och bygg och målning av nya väggar i källaren, gjordes av Rickard Byggare, för 76,5 tkr.

Under 2019 gjorde STHLM Byggnads Miljö dränering av fastigheten till en kostnad av 321 tkr. STHLM Byggnads & Miljö förstärkte även yttre grundsula runt fastigheten för 67 tkr, lade kantsten runt hus och entréer för 86 tkr, gjöt 6 st cykelställ för 29 tkr, rensade hängrännor för 20 tkr och anlade gräsmatta för 93 tkr. Olas Elhjälp installerade källarbelysning, belysning i trapphus samt 1 utearmatur, för 62 tkr.

2024 och framåt:

under våren 2024 har fjärrvärmecentral utbytt av Stockholm Exergi för kostnad av 314 tkr.

Inga större renoveringar är planerade, det kan eventuellt bli höjning av marken framför portarna och en mindre badrumsrenovering i hyresrätten.

Föreningens lån

Följande lån belastar föreningen per den 31. december 2022:

Kreditinstitut/lånenr	Kapitalskuld	Räntesats %	Villkorsändringsdag
Stadshypotek / 420201	2 157 044	1,68	2026-12-01, 4 år
Stadshypotek / 540731	2 199 588	4,35	2024-12-01, 2 år
Totalt	4 378 786		

Det finns 2 st fastighetsinteckningar om totalt 8 057 000 kronor.

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 689 251
årets resultat	-34 052
Totalt	-1 723 303
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 723 303
Summa	-1 723 303

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>
Intäkter	1	638 060	636 255
		<u>638 060</u>	<u>636 255</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Fastighetsskatt		-20 657	-19 747
Fastighetsförsäkring		-24 230	-21 162
Reparation, underhåll, trädgård		-42 651	-15 466
Drift	2	-292 173	-238 189
Förvaltning och externa kostnader		-85 707	-79 019
Personalkostnader		-14 999	-11 717
Avskrivningar	3	-59 011	-59 011
Resultat före finansiella poster		<u>98 632</u>	<u>191 944</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-132 684	-81 585
Resultat efter finansiella poster		<u>-34 052</u>	<u>110 359</u>
Resultat före skatt		<u>-34 052</u>	<u>110 359</u>
Årets resultat		<u>-34 052</u>	<u>110 359</u>

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		10 846 212	10 905 223
Mark		4 438 617	4 438 617
		<u>15 284 829</u>	<u>15 343 840</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 284 829</u>	<u>15 343 840</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		111 309	111 744
Övriga fordringar		20 559	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	5 698
		<u>131 868</u>	<u>117 442</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		-	13 050
<i>Kassa och bank</i>		2 160 820	2 152 136
		<u>2 292 688</u>	<u>2 282 628</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 292 688</u>	<u>2 282 628</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 577 517</u>	<u>17 626 468</u>

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>			
Inbetalda insatser		14 705 000	14 705 000
		<u>14 705 000</u>	<u>14 705 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 689 251	-1 799 610
Årets resultat		-34 052	110 359
		<u>-1 723 303</u>	<u>-1 689 251</u>
Summa eget kapital		<u>12 981 697</u>	<u>13 015 749</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån		4 356 632	4 378 786
		<u>4 356 632</u>	<u>4 378 786</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	5 438
Skatteskulder		40 404	38 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 784	187 781
		<u>239 188</u>	<u>231 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 577 517</u>	<u>17 626 468</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-34 052	110 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	59 011	59 011
	24 959	169 370
Betald skatt	-	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 959	169 370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 376	18 481
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 899	-15 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 684	171 907
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-1 993 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 993 360
Årets kassaflöde	8 684	-1 821 453
Likvida medel vid årets början	2 152 136	3 973 589
Likvida medel vid årets slut	2 160 820	2 152 136

Not 1 Föreningens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	555 264	555 264
Hysesintäkter bostäder	72 000	72 000
Intäkt parkeringsplatser	7 000	7 200
Upplåtelse-/överlåtelseavgifter	3 746	1 691
Påminnelseavgifter	50	100
Summa	638 060	636 255

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning och renhållning	45 413	46 239
Fastighetsskötsel	43 710	18 345
El	28 061	33 976
Fjärrvärme	130 546	116 871
Vatten & avlopp	32355	12 682
Sophämtning	12088	10 076
Summa	292 173	238 189

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	59 011	59 011
Summa	59 011	59 011

Avskrivningar sker med 0,5 % av byggnadens värde.

Underskrifter

Stockholm, 2024-

Robert de Meijere
Styrelseledamot, styrelseordförande

Daniel Nordqvist, styrelseledamot

Sara Larsson, styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Eva Wedberg