

BRF Greblom 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



ryNam2Z2kl-SJB672bnJI

Årsredovisning för

Brf Greblom 2

769608-8322

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Greblom 2 (769608-8322) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Rebecka Pärnebjörk	Ordförande
Filip Joelsson	Sekreterare
Styliani Skalieri	Ledamot
Terése Björsenius	Ledamot
Stine B Strömberg	Suppleant

Viktor Nilsson avgick i december 2024. Rebecka Pärnebjörk och Stine B Strömberg står i tur att avgå.

Föreningens firma tecknas av Rebecka Pärnebjörk, Styliani Skalieri, Filip Joelsson och Terése Björsenius.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av samtliga ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll, Kungsbron Borevision.

Valberedningen har utgjorts av Kristin Ekeryd (nyval) och Oscar Lidgren (nyval).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av undercentral
2024	Fuktskada under trappen i port 18 sanerad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Investera i laddstolpar för elbil till parkeringen
2025-2026	Påbörja renoveringen av lokalen i port 18 för att skapa gästlägenhet

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-04 med 10 procent.

Under 2025 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring men ingenting är uteslutet.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 55 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett med undantag för de större investeringarna (byte av undercentral samt sanering av port 18) samt att vi bundit våra lån till en förmånlig ränta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på – 613 717 Kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror på avskrivningar som inte är likviditetspåverkade samt planerade underhåll som är av engångskaraktär. Justerar man årets resultat för tidigare nämnda poster redovisar föreningen ett överskott på 404 548 kr. Nyckeltalet ”sparande per kvadratmeter” uppgår till 157 kr /kvm.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 074	1 839	1 586	1 663
Resultat efter fin. poster (tkr)	-614	-1 043	-433	-264
Soliditet (%)	83,2	83,2	83,5	81,6

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	783	665	560
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 484	2 527	2 569
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	2 612	2 657	2 702
Sparande per kvm totalyta (kr)	157	-	34
Räntekänslighet (%)	3%	4%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	276	238	232
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93%	88%	87%

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	1 037 439	-2 291 166	-1 042 560	34 583 826

Resultatdisposition enl föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			-336 420	336 420		
Balanseras i ny räkning				-1 042 560	1 042 560	
	-	-				-
Årets resultat					-613 717	-613 718
	27 964 528	8 915 585	701 019	-2 997 306	-613 717	33 970 108

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 997 306
Årets resultat	<u>-613 718</u>
Totalt	-3 611 024
Avsättning till yttre fond	241 152
Uttag ur yttre fond	-510 911
Balanseras i ny räkning	<u>-3 341 265</u>
Summa	-3 611 024

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 073 997	1 838 538
Övriga rörelseintäkter	3	840	14 399
Summa rörelseintäkter		2 074 837	1 852 937
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 812 851	-2 060 417
Övriga externa kostnader	5	-24 957	-48 871
Personalkostnader och arvoden	6	-55 196	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 354	-507 358
Summa rörelsekostnader		-2 400 358	-2 671 842
Rörelseresultat		-325 521	-818 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 037	14 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 233	-238 597
Summa finansiella poster		-288 196	-223 655
Resultat efter finansiella poster		-613 717	-1 042 560
Resultat före skatt		-613 717	-1 042 560
Årets resultat		-613 717	-1 042 560

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 794 547	40 301 901
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		39 794 547	40 301 901
Summa anläggningstillgångar		39 794 547	40 301 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		882	882
Övriga fordringar	9	990 750	1 234 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 928	7 324
Summa kortfristiga fordringar		1 030 560	1 243 028
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		-161	1 909
Summa kassa och bank		-161	1 909
Summa omsättningstillgångar		1 030 399	1 244 937
SUMMA TILLGÅNGAR		40 824 946	41 546 838

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 880 113	36 880 113
Fond för yttre underhåll		701 019	1 037 439
Summa bundet eget kapital		37 581 132	37 917 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 997 306	-2 291 166
Årets resultat		-613 717	-1 042 560
Summa fritt eget kapital		-3 611 023	-3 333 726
Summa eget kapital		33 970 109	34 583 826
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 706 760	3 761 760
Summa långfristiga skulder		2 706 760	3 761 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	3 706 760	2 761 760
Leverantörsskulder		102 211	234 348
Skatteskulder		5 801	4 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		333 305	200 983
Summa kortfristiga skulder		4 148 077	3 201 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 824 946	41 546 838

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-325 522	-818 905
Avskrivningar	507 354	507 358
Erlagd ränta och ränteintäkter	-288 196	-223 655
	<u>-106 364</u>	<u>-535 202</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-106 364	-535 202
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	1 258
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-31 830	16 853
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-132 137	125 354
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	133 963	-102 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-136 368	-494 299
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-110 000
Årets kassaflöde	-246 368	-604 299
Likvida medel vid årets början	1 228 040	1 832 339
Likvida medel vid årets slut	981 672	1 228 040

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) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

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 parantes)

<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

	2024	2023
Årsavgifter	1 846 190	1 631 631
Hyror	141 162	197 031
Årsavgifter informationsöverföring	76 320	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 575	8 376
Övriga hyresintäkter	750	1 500
	2 073 997	1 838 538

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	-	13 491
Övriga faktureringar	840	908
Summa	840	14 399

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	66 415	96 476
Städning	39 226	32 550
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	8 390
Trädgårdsskötsel	-	3 500
Snöröjning	24 051	36 938
Reparationer	28 079	198 600
El	58 422	58 984
Uppvärmning	543 383	490 393
Vatten	110 372	64 602
Sophämtning	47 561	23 134
Försäkringspremie	76 254	100 941
Fastighetsavgift bostäder	65 200	63 560
Fastighetsskatt lokaler	3 840	3 840
Övriga fastighetskostnader	14 055	61 227
Kabel-tv/Bredband/IT	87 066	96 526
Förvaltningsarvode ekonomi	113 411	108 432
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	9 925
Panter och överlåtelser	12 893	7 876
Juridiska åtgärder	-	2 940
Övriga externa tjänster	11 712	14 011
	1 301 940	1 482 845
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	301 250
Installationer	-	41 106
VA/Sanitet	39 375	-
Värme	326 750	-
Ventilation	95 441	-
Byggnad	-	235 216
Övrigt	49 345	-
	1 812 851	2 060 417
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 812 851	2 060 417

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	3 707	236
Konsultarvode, tex mäklararvode	-	18 000
Besiktnings- och utredningskostnader	-	12 635
Revisionarvode	21 250	18 000
Summa	24 957	48 871

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala kostnader	13 196	13 196
	55 196	55 196

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-7 897 636	-7 390 288
-Årets avskrivning enligt plan	-507 354	-507 348
	-8 404 990	-7 897 636
Redovisat värde vid årets slut	39 794 547	40 301 901
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 384 000	31 384 000
Mark	49 000 000	49 000 000
	80 384 000	80 384 000
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	384 000	384 000
	80 384 000	80 384 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 027	265 027
	265 027	265 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-265 027	-265 017
-Årets avskrivning enligt plan		-10
	-265 027	-265 027
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 917	8 691
Avräkningskonto Fastighetsägarna	981 833	1 226 131
Summa	990 750	1 234 822

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Plusgiro	-286	-
Nordea	125	1 909
Summa	-161	1 909

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea	2025-11-24	3,37%	3 706 760	3 761 760
Nordea	2026-11-18	2,82%	2 706 760	2 761 760
			6 413 520	6 523 520
Varav kortfristig del			3 706 760	2 761 760

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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

Underskrifter

Stockholm 2025

Rebecka Pärnebjörk

Terese Björsenius

Filip Joelsson

Styliani Skalieri

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

.....
Joakim Häll
Kungsbron Borevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 resulta-

tet 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:
23.03.2025 12:29

SENT BY OWNER:
Suzi Wartyo • 14.03.2025 14:48

DOCUMENT ID:
SJB672bnJI

ENVELOPE ID:
ryNam2Z2kl-SJB672bnJI

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Brf Greblom 2 - utkast 5.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REBECKA PÄRNEBJÖRK rebecka@greblom.se	Signed Authenticated	15.03.2025 19:22 15.03.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/27) IP: 94.191.136.62
2. FILIP JOELSSON filip@greblom.se	Signed Authenticated	16.03.2025 07:51 16.03.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/09) IP: 88.129.249.34
3. Anna Terese Björnsenius terese@greblom.se	Signed Authenticated	20.03.2025 08:58 20.03.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/04) IP: 88.129.249.32
4. Styliani Skalieri stela@greblom.se	Signed Authenticated	20.03.2025 09:02 20.03.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/28) IP: 83.140.0.3
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	23.03.2025 12:29 22.03.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.208.184.213

* 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