

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan

769608-4156

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Ekonomisk Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av BRF24 AB.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-03 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-11-23. Den ekonomiska planen registrerades 2003-10-20.

Säte: Skåne län, Malmö Kommun.

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

-Föreningen äger fastigheten Viske 4.

-Fastigheten är försäkrad hos LF Skåne.

Byggnader och ytor

Består av 14 lägenheter.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1154 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Hrstic, ordförande
Kerstin Adalberth, ledamot
Marie Eriksson, ledamot
Dalia Asan Homar, ledamot
Emelie Svensson, ledamot

Alexander Boutis, suppleant

Revisor

Catarina Pettersson, Revisor

Föreningsstämma, sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2024 har varit ett år utan större underhåll.

Små underhåll på gården och husets utsida har genomförts under året av medlemmarna själv i föreningen. I början av 2024 bytte vi ekonomisk förvaltare från Baker Tilley till Brf24. Har även bytt bank från SEB till Handelsbanken. I samband med detta strukturerad vi om våra 6 stycken lån, vi slog ihop dem till 2 ungefär lika stora lån med rörlig ränta. I övrigt har året varit lugnt.

Vi gick in i 2024 med väldigt lite likvider på kontot men med hjälpa av olika åtgärder har vi under året lyckats bygga upp likviderna markant.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 19 st.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	767	753	679
Resultat efter fin. poster (tkr)	-68	-95	-96
Soliditet (%)	63,00	64,00	77,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	647	637	587
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,23	97,20	99,75
Skuldsättning (tkr)	4 092	2 881	1 743
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 546	2 497	1 510
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 546	2 497	1 510
Skuldränta, genomsnitt (%)	4,75	6,44	0,00
Räntekänslighet (%)	5,49	6,00	2,57
Sparande per kvm (kr/kvm)	39	-13	-22
Energikostnad (vatten) per kvm totalyta	282	230	0

Ytuppgifter vid beräkning, 1154 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 0 kvm lokaler (LOA).

Soliditet % definieras som eget kapital delat med totalt kapital

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

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta (BOA+LOA).

Energikostnad definieras som (kostnad för el + värme+ vatten) / totalyta (BOA+LOA).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 585 900	327 712	-2 502 800	-94 594	7 316 218
Disposition av föregående års resultat:			-94 594	94 594	0
Avsättning till yttre fond		72 600	-72 600		0
Årets resultat				-67 509	-67 509
Belopp vid årets utgång	9 585 900	400 312	-2 669 994	-67 509	7 248 709

Inbetalda insatser överensstämmer med ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 669 995
årets förlust	-67 509
	-2 737 504
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 737 504
	-2 737 504

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	767 521	753 496
Övriga intäkter	3	30 967	2 804
		798 488	756 300
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	4	-45 431	-44 034
Driftskostnader	5	-541 909	-578 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 064	-80 116
		-700 404	-702 369
Rörelseresultat		98 084	53 931
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 704	-148 865
		-165 593	-148 526
Resultat efter finansiella poster		-67 509	-94 595
Resultat före skatt		-67 509	-94 595
Årets resultat		-67 509	-94 594

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan
Org.nr 769608-4156

6 (13)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

11 332 247

11 445 311

11 332 247

11 445 311

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

2 000

2 000

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

11 334 247

11 447 311

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar

568

0

Övriga fordringar

39

18 717

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 141

0

26 748

18 717

Kassa och bank

114 834

39 089

Summa omsättningstillgångar

141 582

57 806

SUMMA TILLGÅNGAR

11 475 829

11 505 117

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan
Org.nr 769608-4156

7 (13)

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 585 900	9 585 900
Fond för yttre underhåll		400 312	327 712
		9 986 212	9 913 612

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 669 995	-2 502 800
Årets resultat		-67 509	-94 594
		-2 737 504	-2 597 394
Summa eget kapital		7 248 708	7 316 218

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7		
	8	0	1 200 000
Summa långfristiga skulder		0	1 200 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 092 092	2 881 225
Leverantörsskulder		61 948	66 035
Aktuella skatteskulder		2 751	2 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	70 330	38 796
Summa kortfristiga skulder		4 227 121	2 988 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 475 829 11 505 117

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31**2023-01-01**
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-67 509

-94 594

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

113 064

80 116

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital****45 555****-14 478****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 031

-16 051

Förändring av leverantörsskulder

-4 087

0

Förändring av kortfristiga skulder

31 441

9 199

Kassaflöde från den löpande verksamheten**64 878****-21 330****Finansieringsverksamheten**

Upptagande av lån

10 867

0

Amortering av lån

0

-78 020

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**10 867****-78 020****Årets kassaflöde****75 745****-99 350****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

39 089

138 439

Likvida medel vid årets slut**114 834****39 089**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Redovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Kostnader periodiseras även vid mindre belopp.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar ha efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar och underhållsplan görs i årsbokslutet. lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets periodiska underhåll görs i årsbokslutet.

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	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	746 241	735 377
Internet/bredband	21 280	18 119
Summa	767 521	753 496

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Pant och överlåtelseavgifter	573	2 804
Intäkt Andrahandsuthyrning	16 463	0
Ersättning Försäkringsskador	13 931	0
Summa	30 967	2 804

Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Löpande underhåll/Reparationer	0	44 034
Uh/Rep Bostäder	23 947	0
Uh/Rep, gem. utrymmen vitvaror	4 903	0
Uh/Rep Installationer övrigt	16 581	0
Summa	45 431	44 034

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
EI	78 841	65 724
Uppvärmning	191 237	158 083
Vatten & avlopp	55 067	41 994
Avfallshantering	7 590	0
Snörenhållning	2 851	0
Recycling, återvinning	19 435	0
Fastighetsförsäkring	3 381	18 750
Kabel-TV	0	20 270
Bredband/Internet	25 762	30 828
Lokalvård	37 152	33 297
Trädgårdsskötsel	10 263	74 665
Förbrukningsinventarier	1 994	5 113
Övrig administration	13 066	21 999
Ersättning till extern revisor	18 163	15 000
Föreningsverksamhet	1 513	0
Ekonomisk förvaltning	40 525	70 250
Redovisningstjänster	12 250	0
Kommunal fastighetsskatt	22 820	22 246
Summa	541 910	578 219

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 568 025	13 568 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 568 025	13 568 025
Ingående avskrivningar	-2 122 714	-2 042 598
Årets avskrivningar	-113 064	-80 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 235 778	-2 122 714
Utgående redovisat värde	11 332 247	11 445 311
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	24 200 000	24 200 000

Fastighetsbeteckning: Viske 4

Taxerades som hyreshusenhet. Värdeår: 1940

Taxeringsvärdet avser 2022 års taxering av hyreshusenhet, nytt värde 2025.

Not 7 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 704 000	5 704 000
Summa	5 704 000	5 704 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,4%	2025-06-19	2 000 000	0	0	2 000 000
Stadshypotek	3,4%	2025-06-18	2 092 092	0	0	2 092 092
			4 092 092	0	0	4 092 092

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2024-12-31 är 4.092 092 kr varav hela beloppet redovisas som kortfristig skuld då samtliga lån löper ut under 2025.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 635	0
Upplupen kostnad, VA	7 150	0
Upplupen kostnad, sophämtning	2 346	0
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	56 200	38 797
Summa	70 331	38 797

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen fattat beslut om att höja årsavgiften med 3,5% från 2025-01-01.

Bostadsrättsföreningen Gräddhyllan
Org.nr 769608-4156

13 (13)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marcus Hrstic
Ordförande

Kerstin Adalberth

Marie Eriksson

Dalia Asan Homar

Emelie Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Catarina Pettersson
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 241231 version 250521.pdf
Checksumma: 42f63d2e4b38ce432979b241b09c34603240f652f78568b22b142e2a67665d68
Skickad: 2025-05-21 kl 10:52

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Marie Susanne Eriksson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-21 kl 21:31



Digitalt signerad av: EMELIE ELVIRA SVENSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-22 kl 12:55



Digitalt signerad av: MARCUS HRSTIC
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-23 kl 07:10



Digitalt signerad av: KERSTIN ADALBERTH
RANDOW
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-23 kl 18:08



Digitalt signerad av: DALIA HOMAR ASAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-23 kl 19:59

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: CATARINA PETTERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-24 kl 12:00

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gräddhyllan

769608-4156

Jag har granskat BRF Gräddhyllans, organisationsnummer 769608-4156, räkenskaper och årsredovisning för tiden 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Gräddhyllans finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Revisorns ansvar

Mitt 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 lämna en revisionsberättelse som innehåller mitt uttalande.

Malmö 2025-05-21

Catarina Pettersson
Föreningsvald revisor
Fyra C Rådgivning & Resultat AB

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse BRF Gräddhyllan 2024_000225.pdf
Checksumma: 2120c57e6957968ef68bf368fff8d9d3d789a7567d802a0c627891defeb8824d
Skickad: 2025-05-21 kl 10:52

Signaturer



Digitalt signerad av: CATARINA PETTERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-24 kl 12:00

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>