

Årsredovisning

för

BRF Grinden 98

769603-6578

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grinden 98, organisationsnummer 769603-6578 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Grinden 20 för att bereda bostäder åt sina medlemmar samt uthyrning av bostäder och lokaler.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1998 och förvärvade fastigheten 2009. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar 2021 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening med säte i Stockholm.

Allmänt om fastigheten

Fastigheten byggdes 1901 till 1902 och ligger i vinkel på Sankt Eriksgatan 40 och Fleminggatan 83, Stockholm. Föreningen äger marken.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 571 kvadratmeter, varav 2230 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 111 kvm utgör hyresrättsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

Föreningens uppdaterade underhållsplan togs fram i mars 2018, där framtida reparationsbehov finns beskrivna.

Uppvärmning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Ventilation, FTX dvs fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning i bostäder.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter varav 2 hyresrätter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok: 9 lägenheter

2 rok: 14 lägenheter

3 rok: 8 lägenheter

4 rok: 7 lägenheter

Lokal	Kvadratmeter	Löptid nuvarande kontrakt
Fabrique Stockholm II AB	60	2014-12-01 – 2025-12-31
Munters Korvbar	87	2022-10-01 - 2025-09-30
Munters korvbar (kontor)	14	2022-08-01 - 2025-09-30
Forex Bank	83	2012-04-01 – 2027-09-30 (huvudavtal) 2012-10-01 – 2027-09-30 (tilläggsavtal)
Coop Daglivs skyltplats	7	1990-10-01 – 2026-09-30 (huvudavtal) 2023-10-01 – 2028-09-30 (tilläggsavtal)
ClearChannel skyltplats	6	2024-03-01 – 2027-02-28
Net4Mobility basstation och antenn.		2013-01-01 – 2026-09-30

Byggnadernas tekniska status

Planlösningen ändrades 1980-1981 i samband med totalrenovering av fastigheten. I samband med det renoverades byggnaden med nya avloppsstammar, vattenstammar, radiatorer, fönster i lägenheterna, ventilationsanläggning, uppvärmningsanläggning, hissar samt elstigare och elektriska installationer.

- Byte av dränkpump i källare	2025
- Huvudsäkring sänkt från 3*100A till 3*50A	2024
- Anmodan för åtgärd till medlemmar med OVK anmärkningar	2024
- Nya avstängningsventiler till vattenmätare	2024
- Styrelsen administrerar sedan februari lås/larm pga uppsagt avtal Certego	2024
- Ny värmekabel samt lagning av värmekabel i stuprör	2024
- Åtta balkonger färdigställdes	2024
- Åtgärdat läcka i cirkulationsrör plan 1 port 40	2024
- Återställande av puttskada (fasadsprängning)	2023
- Sotning Eldstäder	2022
- Ny pump till expansionskärl	2022
- Nytt ställdon undercentral	2022
- OVK	2022
- Takarbeten besiktning/reparation	2022
- Brandsäkerhetskontroll	2022
- Stamspolning	2022
- Ny vattenpump	2021
- Fönstren i de två äldsta vindslägenheterna totalrenoverades Lgh 877,890.	2021
- Renovering entrédörrsparti port 83 och nya laminerade glas. Ny belysning	2021
- Energideklaration	2020
- Trapphusrenovering ytskikt. Ny belysning och skyltar	2019
- Tre nya vindslägenheter byggdes	2018
- Nytt badrum hyresrätt lgh 888	2018
- Målning av fönster de tre nya vindslägenheterna	2018
- Tak säkerhet	2018
- Nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2018
- Nya hissar i båda trapphusen	2017/2018
- 13 nya lägenheter byggdes på plan 1 fd kontorsyta	2017
- Nya Troax förråd i källaren	2017
- Takvärme (Dimson)	2017
- Ny FTX ventilationsanläggning	2017
- OVK	2017
- Rengöring av ventilationssystem	2017
- En tredje tvättmaskin inköptes och ytterligare 1 torkskåp	2017
- Nytt larm och låssystem	2014
- Elslingor i takrännor och stuprännor	2014
- OVK	2014
- Stamspolning	2013
- Fasadenovering mot gård	2012
- Fönstermålning mot gård	2012
- Renovering av gårdsbjälklag	2011
- Ny fjärrvärmeanläggning	2011
- Takmålning och renovering gesimsrännor	2010/2011
- Fasadenovering mot gata	2010/2011

- Fönstermålning gatsidor samt nya tätningsslistor 2010
- Två nya tvättmaskiner samt torkskåp 2009

Förvaltning och övriga uppdrag

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Trappstädning/entrémattor	SIMH Sweden AB
Ventilation & rontering	AO Rör
Hissar (skötsel och drift)	Sankt Eriks hiss AB
Hissar (besiktning)	Hissbesiktningar i Sverige AB
Taksiktning	Jonassons plåt och tak AB
Kabel TV, Internet	Tele2 AB
Hushållsopor	Stockholm vatten och avfall
Fettavskiljare (till två lokaler)	Stockholm vatten och avfall
Källsortering	PreZero
Larm, passersystem	Certego

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Andrahandsuthyrning

Regleras i föreningens stadgar.

Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning ,sk AirBnB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter i föreningen är 36

Medlemmar vid räkenskapsårets början var 58

Överlåtelse under året: 1

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3

Avgående medlemmar under räkenskapsåret var 2

Nya medlemmar under räkenskapsåret var 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen hade perioden 2024-05-28 till 2024-10-10 haft följande sammansättning:

Namn	Roll	Löptid	From - Tom
Sarah Beskow	Ordförande	1 år	2024-05-28 2024-10-10
Cesar Fuentes	Ledamot	1 år	2024-05-28 2024-10-10
Lulin Tang	Ledamot	1 år	2024-05-28 2024-10-10
Annika Lindblom	Ledamot	1 år	2024-05-28 2024-10-09
PO Forest	Ledamot	2 år	2024-05-28 2024-10-09
Ludvig Forest	Suppleant	1 år	2024-05-28 2024-10-09
Marie Sehlin	Suppleant	1 år	2024-05-28 2024-10-09

Efter extrastämma 2024-10-10 valdes följande styrelse fram till nästa årsstämma:

Malin Abramson	Ordförande
Magnus Tidblom	Ledamot
Hanan Naamneh	Ledamot
Karolina Hulterström	Ledamot

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit 13 (6 + 5) protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Michael Jansson

Valberedning

Amir Rostami & Piao Xu

Föreningsstämma

Extrastämma hölls 14 maj 2024 för val av revisor räkenskapsåret 2023.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Extrastämma hölls om balkongprojektet 13 juni 2024.

Extrastämma hölls 10 oktober 2024 för val av nu styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under året 2024.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 SEK per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 105	1 933	1 707	1 695
Resultat efter finansiella poster	-527	-490	-512	-283
Soliditet (%)	78	78	78	78
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	138	138	138	138
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 554	6 563	6 625	6 677
Skuldsättning per kvm totalyta(kr) *	5 685	5 692	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	4	-5	0	0
Räntekänslighet (%)	48	48	48	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr) *	224	215	217	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	14	15	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår

Föreningens Ekonomi:

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 527 124 kr efter avskrivningar.

Med numera rörlig ränta (3-månaders) kommer räntekostnaderna att minska och därmed underskottet likaså. Därutöver behöver kommande styrelse se över intäktsidan och kommande underhåll där en avgiftshöjning är en möjlighet .

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av Föreg.års res	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsaster	65 036 025			65 036 025
Upplåtelseavgift	10 744 917			10 744 917
Fond för yttre UH	1 291 653		3 125	1 294 778
Kapitaltillskott			1 334 078	1 334 078
Balanserat resultat	-20 972 327	-489 861	-3 125	-21 465 313
Årets resultat	-489 861	489 861	-527 124	-527 124
Belopp vid årets utgång	55 610 407	0	806 954	56 417 361

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-21 465 313
årets förlust	-527 124
	-21 992 437

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	115 188
i ny räkning överföres	-22 107 625
	-21 992 437

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 105 028	1 933 816
Övriga rörelseintäkter	2	26 450	72 128
Summa rörelseintäkter		2 131 478	2 005 944
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-820 290	-773 995
Driftskostnader	4	-437 545	-452 443
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-174 093	-104 982
Personalkostnader	6	-69 868	-52 568
Avskrivningar	7	-538 495	-504 715
Summa rörelsekostnader		-2 040 291	-1 888 703
Rörelseresultat		91 187	117 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 828	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 139	-607 467
Summa finansiella poster		-618 311	-607 102
Resultat efter finansiella poster		-527 124	-489 861
Årets resultat		-527 124	-489 861

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	70 564 982	69 752 292
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	38 160
Summa materiella anläggningstillgångar		70 564 982	69 790 452
Summa anläggningstillgångar		70 564 982	69 790 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		464 170	378 831
Övriga fordringar		23 214	157 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 019	60 360
Summa kortfristiga fordringar		554 403	596 537
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 147 540	1 048 830
Summa kassa och bank		1 147 540	1 048 830
Summa omsättningstillgångar		1 701 943	1 645 367
SUMMA TILLGÅNGAR		72 266 925	71 435 819

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

77 115 020

75 780 942

Fond för yttre underhåll

1 294 778

1 291 653

Summa bundet eget kapital

78 409 798

77 072 595

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-21 465 313

-20 972 327

Årets resultat

-527 124

-489 861

Summa ansamlad förlust

-21 992 437

-21 462 188

Summa eget kapital

56 417 361

55 610 407

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

14 615 000

14 635 000

Leverantörsskulder

122 229

95 591

Skatteskulder

4

0

Övriga skulder

284 672

309 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

827 659

785 641

Summa kortfristiga skulder

15 849 564

15 825 412

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 266 925

71 435 819

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-527 124	-489 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	538 495	504 715
Betald skatt	137 271	-69 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	148 642	-54 265
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-85 339	-98 553
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 795	112 440
Förändring av leverantörsskulder	26 638	-14 855
Förändring av kortfristiga skulder	17 512	142 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 658	86 970
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 313 025	-38 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 313 025	-38 160
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-20 000	-140 000
Kapitaltillskott	1 334 078	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 314 078	-140 000
Årets kassaflöde	98 711	-91 190
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 048 830	1 140 019
Likvida medel vid årets slut	1 147 541	1 048 829

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt underhållsplanen. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Vid ianspråktagande av fonden sker återföring från fonden till balanserat resultat. Totalt eget kapital eller likvida medel förändras således ej av fondförändringar.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	40 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	307 291	307 291
Hyror bostäder	176 870	169 014
Hyror lokaler	467 178	441 114
Hyra lokal m moms	1 060 850	923 558
Fast.skatt m moms	61 255	61 255
Fast.skatt ej moms	31 584	31 584
Öresutjämning		0
	2 105 028	1 933 816

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 838	5 388
Övriga ersättningar och intäkter	10 000	11 458
Ersättning andrahandsuthyrning	14 612	28 166
Erhållna statliga bidrag	0	27 116
	26 450	72 128

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-202 425	-177 271
El	-85 350	-102 759
Värme	-366 727	-360 265
Vatten och avlopp	-123 419	-89 329
Sophämtning/renhållning	-23 574	-26 631
Källsortering	-18 296	-17 740
Markytor, trädgård	-499	0
	-820 290	-773 995

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-29 024	-31 126
Hisservice	-20 054	-15 377
Övriga fastighetskostnader	-49 678	-42 161
Fastighetsförsäkring	-54 010	-72 221
Kabel-tv	-11 060	-67 312
Bredband	-74 244	-49 308
Stokab	-10 328	-10 328
Fastighetsskötsel	-21 544	-5 124
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-154 780	-153 222
Snöröjning	-5 346	-2 673
Entremattor	-7 478	-3 592
Öresutjämning	1	1
	-437 545	-452 443

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Telefon	0	-4 560
Revisionsarvoden	-18 500	-18 500
Fastighetsförvaltning	-70 704	-65 062
Möteskostnader	-469	0
Bankkostnader	-5 805	-4 579
Föreningsavgift	-5 611	-5 681
Förändring res revisionsarvode	-18	-4 000
Övriga externa kostnader	-2 112	-2 600
Advokat-/rättegångskostnader	-70 875	0
Öresutjämning	1	0
	-174 093	-104 982

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 300	-40 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 568	-12 568
	-69 868	-52 568

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-504 715	-504 715
Balkonger	-33 780	0
	-538 495	-504 715

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	75 263 602	75 263 602
Nyanskaffningar	1 351 185	0
Utgående anskaffningsvärde	76 614 787	75 263 602
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 511 310	-5 006 595
Årets avskrivningar enligt plan	-538 495	-504 715
Utgående avskrivning enligt plan	-6 049 805	-5 511 310
Planenligt restvärde vid årets slut	70 564 982	69 752 292
Härav mark:	24 792 040	24 792 040
Taxeringsvärde		
Byggnad	40 200 000	40 200 000
Mark	77 084 000	77 084 000
	117 284 000	117 284 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	9 284 000	9 284 000
	117 284 000	117 284 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Balkonger	38 160	38 160
Nyanskaffningar	1 313 025	0
Omklassificering	-1 351 185	0
	0	38 160

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,645	2025-01-04	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek AB	3,450	2025-03-03	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek AB	2,990	2025-03-24	10 670 000	10 670 000
			14 615 000	14 635 000
Kortfristig skuld :			14 615 000	14 635 000

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

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 600 000	32 600 000
	32 600 000	32 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Malin Abramson
Ordförande

Karolina Hultström
Ledamot

Magnus Tidblom
Ledamot

Hanan Naamneh
Ledamot

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

Michael Jansson
Auktoriserad revisor