



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekreteraren 6	1951	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1951 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 100 bostadsrätter om totalt 6 365 kvm och 3 lokaler om 592 kvm. Byggnadernas totalyta är 6957 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Thörner	Ordförande
Christoffel Johannes M Van Dongen	Styrelseledamot
Emelie Smedslund	Styrelseledamot
Eva Alice Holmberg	Styrelseledamot
Julia Bjerleus	Styrelseledamot
Monica Fransson	Styrelseledamot
Petra Uhlin	Styrelseledamot
Olle Edsmar	Suppleant
Barbro Thorsson	Suppleant

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två styrelseledamöter tillsammans.

## Revisorer

KPMG    Katrine Elbra    Godkänd revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Ommålning av samtliga trapphus
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Renovering av lekplats  
Högtrycksspolning av dagvattenledningar
- 2020** ● Solcellsanläggning  
Byte belysning trapphus och tvättstugor
- 2019** ● Lekplatsbesiktning  
Fönsterrenovering  
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner  
Energideklaration
- 2018** ● Utbyte av alla portar på framsidan  
Eldokumentation elcentraler  
Stamspolning, högtrycksspolning av avloppssystemet i hela fastigheten  
Ny ventilation i en av lokalerna  
Blästring och rengöring av balkonger  
Anläggning av nya p-platser
- 2017** ● Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen  
Takrenovering  
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning  
Nya utegrillar och trädgårdsbord
- 2016-2017** ● Dammbindning källargolv DV 4-20
- 2016** ● Entréramper lagade  
Åtgärd av burspråksfönster  
Fällning av 6 träd på innergården

- 2016** ● Viss renovering av balkonger i markplan  
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
- 2015** ● Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK
- 2014** ● Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.  
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan  
Ny förbättrad belysning på gården  
Källartrapporna renoverades  
Ny markduk och grus samt trädfällning och slyröjning på parkeringen bakom port 2 och 4
- 2013** ● Takarbeten. Skorstenar lagades. Snörasskydd utbytta.
- 2012** ● Renovering av samtliga tvättstugor
- 2004-2005** ● Utvändigt renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m. Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning. - Stambyte utfört av HUGE.

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Installation av nya frånluftsfläktar bostäder  
Stamspolning  
Underhållsmålning av plåtdörrar
- 2024** ● Injustering och byte av radiatorventiler  
Ommålning av ventilationshuvar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltare	Driftia AB
Sophantering	SRV
Gräsklippning och snöskottning	Nitext
Trädgårdsskötsel och städning	Femtiofem Plus
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Inför 2023 höjdes årsavgiften med tio procent. Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med fem procent 2024-01-01. Under 2022 sålde föreningen en enrumslägenhet som tidigare var hyresrätt, och eftersom köparen tillträdde lägenheten under 2023 erhöll föreningen större delen av köpesumman för lägenheten under året.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat hyresavtalen för de större verksamhetslokaler som föreningen hyr ut, för att justera hyresnivåerna och för att se till att hyresnivåerna är helt indexreglerade (det vill säga räknas upp i takt med inflationen).

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser och 1 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 630 941	4 286 744	4 282 015	4 252 247
Resultat efter fin. poster	-1 642 643	-1 844 174	-1 206 673	-750 172
Soliditet (%)	73	72	73	73
Yttre fond	1 223 848	1 027 486	640 000	320 000
Taxeringsvärde	134 740 000	134 740 000	106 663 000	106 663 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	531	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 264	4 323	4 350	4 376
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 673	3 698	3 722	3 743
Sparande per kvm totalyta, kr	42	-45	19	75
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	48	36	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	169	170	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	240	241	228	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,04	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen har säkerställt att föreningens större verksamhetslokaler har hyror som är helt indexreglerade. Styrelsen avser framöver att se över föreningens utgifter i syfte att hitta kostnadsbesparingar. Vidare kommer styrelsen att vid behov justera avgifterna och hyrorna för p-platser för att säkra föreningens ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	71 183 451	-	492 000	71 675 451
Upplåtelseavgifter	17 135 598	-	1 308 000	18 443 598
Fond, yttre underhåll	1 027 486	-207 858	404 220	1 223 848
Balanserat resultat	-16 506 499	-1 636 316	-404 220	-18 547 035
Årets resultat	-1 844 174	1 844 174	-1 642 643	-1 642 643
<b>Eget kapital</b>	<b>70 995 862</b>	<b>0</b>	<b>157 357</b>	<b>71 153 219</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 142 815
Årets resultat	-1 642 643
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-404 220
<b>Totalt</b>	<b>-20 189 678</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	547 230
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-19 642 448</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 630 941	4 286 744
Övriga rörelseintäkter	3	327 254	-7 062
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 958 195</b>	<b>4 279 682</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 057 806	-3 606 486
Övriga externa kostnader	9	-476 817	-456 729
Personalkostnader	10	-178 968	-149 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 540	-1 321 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 101 130</b>	<b>-5 534 295</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 142 935</b>	<b>-1 254 612</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118 963	31 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-618 671	-621 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-499 708</b>	<b>-589 562</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 642 643</b>	<b>-1 844 174</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 642 643</b>	<b>-1 844 174</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	91 288 647	92 683 062
Maskiner och inventarier	13	84 203	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 372 850</b>	<b>92 683 062</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 372 850</b>	<b>92 683 062</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		213 273	54 999
Övriga fordringar	14	2 349 050	1 841 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	156 067	35 329
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 718 390</b>	<b>1 931 643</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 958 151	3 857 376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 958 151</b>	<b>3 857 376</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 676 541</b>	<b>5 789 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 049 391</b>	<b>98 472 081</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 119 049	88 319 049
Fond för yttre underhåll		1 223 848	1 027 486
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 342 897</b>	<b>89 346 535</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-18 547 035	-16 506 499
Årets resultat		-1 642 643	-1 844 174
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-20 189 678</b>	<b>-18 350 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 153 219</b>	<b>70 995 862</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	25 562 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>25 562 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 554 295	167 440
Leverantörsskulder		257 241	274 753
Skatteskulder		225 834	429 698
Övriga kortfristiga skulder		29 122	167 913
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	829 680	873 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 896 172</b>	<b>1 913 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 049 391</b>	<b>98 472 081</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 142 935</b>	<b>-1 254 612</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 387 540	1 321 303
	<b>244 604</b>	<b>66 691</b>
Erhållen ränta	118 963	31 721
Erlagd ränta	-618 671	-623 241
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-255 103</b>	<b>-524 829</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 448	32 199
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-404 054	143 236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-716 605</b>	<b>-349 394</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 328	-809 510
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-77 328</b>	<b>-809 510</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 800 000	0
Amortering av lån	-175 993	-162 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 624 007</b>	<b>-162 575</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>830 074</b>	<b>-1 321 479</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 468 887</b>	<b>6 790 366</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 298 961</b>	<b>5 468 887</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,49 - 10 %
Okänt konto: 1232	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 179 554	2 874 933
Hysesintäkter bostäder	456 436	454 825
Hysesintäkter lokaler	66 000	66 000
Hysesintäkter lokaler, moms	570 792	514 904
Hysesintäkter p-plats	199 745	196 700
Hysesintäkter p-plats, moms	35 907	0
Hysesintäkter förråd	106 187	96 146
Parkering	0	51 908
Dröjsmålsränta	814	0
Pantsättningsavgift	4 200	14 973
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	6 055	16 503
Öres- och kronutjämnning	-2	-148
<b>Summa</b>	<b>4 630 941</b>	<b>4 286 744</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	289 392	-15 273
Extra statligt stöd	4 112	0
Elstöd	53 497	0
Övriga intäkter	-19 747	8 211
<b>Summa</b>	<b>327 254</b>	<b>-7 062</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	171 206	231 701
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 418	10 167
Fastighetsskötsel gård enl avtal	80 417	74 566
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	40 664	64 666
Städning enligt avtal	131 065	103 029
Städning utöver avtal	0	23 969
Brandskydd	27 822	3 647
Myndighetstillsyn	1 602	1 511
Gårdkostnader	3 868	24 429
Gemensamma utrymmen	0	2 486
Snöröjning/sandning	136 463	113 124
Serviceavtal	6 631	17 397
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 886
Fordon	0	4 083
Förbrukningsmaterial	5 592	2 438
<b>Summa</b>	<b>624 747</b>	<b>679 100</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	-34 067	36 900
Hyreslägenheter	18 879	0
Bostadsrättslägenheter	5 375	0
Hyreslokaler	31 660	32 913
Tvättstuga	32 745	10 488
Trapphus/port/entr	0	22 780
Dörrar och lås/porttele	22 389	45 101
VVS	11 646	30 309
Ventilation	39 116	12 537
Elinstallationer	21 847	19 304
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	17 154
Tak	17 749	22 996
Mark/gård/utemiljö	26 477	0
Garage/parkering	0	1 619
Vattenskada	39 229	0
Skador/klotter/skadegörelse	93 313	44 269
<b>Summa</b>	<b>326 357</b>	<b>296 370</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	547 230	0
Ventilation	0	207 858
<b>Summa</b>	<b>547 230</b>	<b>207 858</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	229 004	337 106
Uppvärmning	1 266 881	1 176 399
Vatten	171 698	165 172
Sophämtning/renhållning	394 546	342 872
<b>Summa</b>	<b>2 062 129</b>	<b>2 021 549</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 743	90 586
Kabel-TV	80 355	72 517
Bredband	95 412	20 093
Fastighetsskatt	225 834	218 414
<b>Summa</b>	<b>497 344</b>	<b>401 610</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	13 313	10 803
Juridiska åtgärder	178 499	189 024
Inkassokostnader	4 714	9 842
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	13 100
Övriga förluster	12 812	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 931	28 041
Styrelseomkostnader	3 390	4 317
Fritids och trivselkostnader	465	1 155
Föreningskostnader	13 697	19 643
Förvaltningsarvode enl avtal	146 510	142 383
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	3 621	29 228
Konsultkostnader	44 004	4 067
Föreningsavgifter	5 690	5 126
<b>Summa</b>	<b>476 817</b>	<b>456 729</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	142 235	119 000
Övriga arvoden	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	36 733	29 277
<b>Summa</b>	<b>178 968</b>	<b>149 777</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	617 807	621 121
Kostnadsränta skatter och avgifter	864	157
Övriga räntekostnader	0	5
<b>Summa</b>	<b>618 671</b>	<b>621 283</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	104 526 663	103 548 590
Nyanskaffningar	77 328	978 073
Omklassificeringar till inventarier	-93 563	0
Justering anläggningsregister	1 724 255	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>106 234 683</b>	<b>104 526 663</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 843 601	-10 526 410
Årets avskrivning	-1 378 180	-1 317 191
Justering anläggningsregister	-1 724 255	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 946 036</b>	<b>-11 843 601</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>91 288 647</b>	<b>92 683 062</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 277 070</i>	<i>22 277 070</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 364 000	80 364 000
Taxeringsvärde mark	54 376 000	54 376 000
<b>Summa</b>	<b>134 740 000</b>	<b>134 740 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	52 465	52 465
Omklassificering från byggnad	93 563	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>146 028</b>	<b>52 465</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-52 465	-48 353
Avskrivningar	-9 360	-4 112
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-61 825</b>	<b>-52 465</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>84 203</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 225	216 977
Klientmedel	0	593 071
Övriga kortfristiga fordringar	12 826	12 826
Värdereglering kortfr fordring	-12 812	0
Transaktionskonto	1 272 992	0
Borgo räntekonto	1 067 819	1 018 440
<b>Summa</b>	<b>2 349 050</b>	<b>1 841 315</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	110 336	0
Förutbet försäkr premier	16 096	15 266
Förutbet kabel-TV	21 385	20 063
Förutbet bredband	8 250	0
<b>Summa</b>	<b>156 067</b>	<b>35 329</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-09-13	2,94 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2024-11-13	2,49 %	10 169 552	10 271 794
SBAB	2024-12-11	1,27 %	5 384 743	5 458 494
<b>Summa</b>			<b>25 554 295</b>	<b>25 730 288</b>
Varav kortfristig del			25 554 295	167 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 674 330 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	53 862	76 059
Uppl kostnad Städning entrepr	13 197	0
Uppl kostn el	24 633	59 549
Uppl kostnad Värme	196 100	184 507
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn vatten	14 046	17 188
Uppl kostnad arvoden	63 548	63 313
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 967	19 893
Förutbet hyror/avgifter	409 327	418 058
<b>Summa</b>	<b>829 680</b>	<b>873 566</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 500 000	42 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024-01-01 höjdes årsavgiften med fem procent.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

---

Carl Thörner  
Ordförande

---

Christoffel Johannes M Van Dongen  
Styrelseledamot

---

Emelie Smedslund  
Styrelseledamot

---

Eva Alice Holmberg  
Styrelseledamot

---

Julia Bjerleus  
Styrelseledamot

---

Monica Fransson  
Styrelseledamot

---

Petra Uhlin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 20:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 14:24

DOCUMENT ID:

BKEzKDIGfR

ENVELOPE ID:

S1lzFv8ff0-BKEzKDIGfR

DOCUMENT NAME:

Brf Gräddhyllan i Huddinge, 769619-2827 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETRA UHLIN petra.uhlin@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:26 03.05.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/04) IP: 90.129.193.186
2. EVA ALICE HOLMBERG holmsand@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:32 03.05.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/16) IP: 193.183.253.33
3. Emelie Katarina Smedslund emelie.smedslund@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:29 03.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/03) IP: 147.28.73.70
4. Christoffel Johannes M Van Donge n christoffel.vd@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:33 03.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/01) IP: 83.191.98.44
5. CARL THÖRNER c.m.thorner@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:57 03.05.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/18) IP: 147.28.73.53
6. MONICA FRANSSON monicafranzon@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 17:56 03.05.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/31) IP: 147.28.73.238
7. JULIA BJERLEUS julia.bjerleus@svenskakyrkan.se	Signed Authenticated	03.05.2024 19:02 03.05.2024 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/18) IP: 147.28.73.132
8. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	03.05.2024 20:43 03.05.2024 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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