

Årsredovisning 2023

Brf Gräshoppan 2

769604-6254



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gräshoppan 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-22. Stadgar registrerades 1999-07-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Gräshoppan 2	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 738 kvm och 1 lokal om 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 786 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Marén	Ordförande
Sara Boberg	Suppleant
Clarissa Josefine Negist E E Krabbe	Styrelseledamot
Elin Hanna Katarina Ekelius	Styrelseledamot
Filip Bengtsson Roskvist	Styrelseledamot
Monica Hyttmark	Suppleant

Valberedning

Monica Hedberg
Anders Terning

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter av styrelsen

Revisorer

Tobias Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-18. med anledning av fyllnadsval för styrelsen 2024..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	● Fönster
2022	● Ventilation och OVK
2020	● Underhåll stammar bottenplatta Renovering tvättstuga

Planerade underhåll

2024	● Huvudservicecentral Trapphus
-------------	-----------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna i föreningen höjdes med 10% i samband med årsstämman i maj för att möta högre kostnader i form av räntor, högre underhållskostnader och elpriser.

En omfattande renovering av fastighetens fönster gjordes som blev betydligt dyrare än förväntat då fönstren var i dåligt skick och många karmar fick bytas ut på grund av rötskador.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	742	707	717	728
Resultat efter fin. poster	-814	-65	70	-246
Soliditet (%)	64	67	67	67
Yttre fond	246	178	128	257
Taxeringsvärde	22 677	22 677	16 827	16 827
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	874	877	900
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	91,2	90,3	88,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 513	4 540	4 574	4 595
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 238	4 263	4 295	4 314
Sparande per kvm totalyta, kr	42	90	262	89
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	27	20	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	188	193	172
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	17	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	248	231	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,61	1,75	1,20	1,29
Räntekänslighet (%)	4,93	5,20	5,21	5,11

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förlusten orsakades i första hand av en fönsterrenovering som blev betydligt dyrare än planerat då många fönster var i mycket dåligt skick.

Som åtgärd har underhållsplanen setts över för att få en bättre och uppdaterad kostnadsbild av framtida utgifter.

Till detta så kommer avgifterna i föreningen att höjas i samband med årsstämman för andra året i rad, hyreshöjning kommer även att gälla lokalhyran. Då uppsägningstiden för lokalens kontrakt är 9 månader kommer dock denna hyreshöjning inte synas förrän 2025.

Under våren arbetar styrelsen med att se över föreningens lån och försöka förhandla ner räntekostnaderna, som även de stigit kraftigt de senaste åren och står för delar av den ekonomiska förlusten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 381	-	-	6 381
Upplåtelseavgifter	1 200	-	-	1 200
Fond, yttre underhåll	178	-	68	246
Balanserat resultat	-407	-65	-68	-540
Årets resultat	-65	65	-814	-814
Eget kapital	7 287	0	-814	6 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-540
Årets resultat	-814
Totalt	-1 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	68
Att från yttre fond i anspråk ta	-246
Balanseras i ny räkning	-1 176
	-1 354

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	742	707
Övriga rörelseintäkter	3	4	0
Summa rörelseintäkter		745	707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 208	-512
Övriga externa kostnader	9	-68	-66
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136	-136
Summa rörelsekostnader		-1 412	-714
RÖRELSERESULTAT		-667	-7
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-154	-59
Summa finansiella poster		-147	-58
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-814	-65
ÅRETS RESULTAT		-814	-65

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	9 788	9 917
Maskiner och inventarier	13	39	46
Summa materiella anläggningstillgångar		9 827	9 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 829	9 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	6
Övriga fordringar	15	1	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60	58
Summa kortfristiga fordringar		78	94
Kassa och bank			
Kassa och bank		137	798
Summa kassa och bank		137	798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		216	891
SUMMA TILLGÅNGAR		10 044	10 856

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 581	7 581
Fond för yttre underhåll		246	178
Summa bundet eget kapital		7 828	7 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-540	-407
Årets resultat		-814	-65
Summa fritt eget kapital		-1 354	-472
SUMMA EGET KAPITAL		6 473	7 287
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 331	3 351
Leverantörsskulder		57	48
Skatteskulder		61	59
Övriga kortfristiga skulder		12	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	110	100
Summa kortfristiga skulder		3 571	3 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 044	10 856

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-667	-7
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	136	136
	-531	129
Erhållen ränta	7	1
Erlagd ränta	-151	-54
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-675	77
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16	-3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-640	72
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	5	0
Amortering av lån	-25	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20	-25
ÅRETS KASSAFLÖDE	-660	47
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	798	751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	137	798

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gräshoppan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	640	610
Hysesintäkter, lokaler	54	54
Hysesintäkter, p-platser	12	8
Kabel-TV/Bredband	35	35
Övriga intäkter	0	0
Summa	742	707

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	4	0
Summa	4	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	26	26
Städning	22	21
Besiktning och service	15	19
Trädgårdsarbete	0	0
Snöskottning	29	0
Summa	92	66

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	14
Bostäder	2	0
Bostäder VVS	3	0
Källarutrymmen	0	73
Dörrar och lås/porttele	10	0
Summa	14	87

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	711	0
Summa	711	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	18	21
Uppvärmning	170	148
Vatten	32	26
Sophämtning	26	22
Summa	245	216

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28	27
Tomträttsavgälder	51	51
Kabel-TV	6	5
Bredband	30	30
Fastighetsskatt	31	30
Summa	146	143

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	51	46
Övriga förvaltningskostnader	17	20
Summa	68	66

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	154	59
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	154	59

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 257	12 257
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 257	12 257
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 339	-2 210
Årets avskrivning	-129	-129
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 469	-2 339
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 788	9 917
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 677	8 677
Taxeringsvärde mark	14 000	14 000
Summa	22 677	22 677

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165	165
Utgående anskaffningsvärde	165	165
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-119	-113
Avskrivningar	-7	-7
Utgående avskrivning	-126	-119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39	46

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1	1
Summa	1	1

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	30
Summa	1	30

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Fastighetsskötsel	7	6
El	0	1
Försäkringspremier	13	13
Kabel-TV	2	1
Tomträtt	13	13
Bredband	8	8
Förvaltning	16	15
Summa	60	58

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,47 %	620	620
Swedbank	2024-03-28	5,05 %	1 276	1 276
Swedbank	2023-03-28	4,77 %	1 435	1 455
Summa			3 331	3 351
Varav kortfristig del			3 331	3 351

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 231 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
El	1	3
Uppvärmning	25	23
Vatten	5	5
Utgiftsräntor	10	7
Förutbetalda avgifter/hyror	64	59
Summa	110	100

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 892	4 892

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Jonas Marén
Ordförande

Clarissa Josefine Negist E E Krabbe
Styrelseledamot

Elin Hanna Katarina Ekelius
Styrelseledamot

Filip Bengtsson Roskvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Tobias Nilsson
Revisor