

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Grynnan, Sickla Kaj

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gynnan, Sickla Kaj, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Gynnan 2 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 121 bostadsrätter samt 6 lokaler. Den totala boytan är 8 441 kvm och lokalytan 581 kvm. Föreningen disponerar 29 garageplatser som hyrs ut genom Stockholm Parkerings försorg.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
71 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring t o m 2024-12-31, därefter hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Gynnan GA:2 inom kvarteret tillsammans med fastigheten Gynnan 1. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug där föreningens andel är 9/20.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 2024 är 1 630 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler och garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 455 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 217 600 000 kr och markvärdet är 238 000 000 kronor. Värdeår är 2004. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen Gynnan GA:2 är taxerad till 8 640 000 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum AB och trappstädning med XLint Allservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 december 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 758 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske årligen och motsvara det långsiktiga underhållsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Sakura Orihara	Ordförande
Kalle Waleij	Ledamot
Daniel Bergholm	Ledamot
Stefan Lundin	Ledamot
Matilda Ninasdotter Holmström	Ledamot (t o m 2025-02-14)
Ulrika Christoffersen	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Peter Ryberg
Conseil Revision

Valberedning

Edgar Halling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bostadsrättsföreningen genomfört flera åtgärder för att förbättra fastigheten, stärka den ekonomiska situationen och effektivisera verksamheten.

Fastighetsunderhåll: Renovering av trappan på innergården, byte av takfläktar, installation av ny tvättmaskin, och uppfräschning samt ommöblering av soprummen.

Ekonomi: Extra amortering, omläggning av ett lån, öppnande av fasträntekonto för föreningen samt en höjning av årsavgiften med 2%.

Avtals- och försäkringshantering: Inventering av avtal, byte av försäkringsbolag där föreningens BRF-tillägg har tagits bort, uppdatering av jouravtal och förhandling av ett lägre pris på bredbandsavtalet.

Effektivisering och förbättringar: Rensning av cykelförrådet, borttagning av försäkringsförmedlare och påbörjat byte av parkeringsbolag.

Samarbete och nätverk: Återetablering av kontakt med andra föreningar i Hammarby Sjöstad.

Miljö och trygghet: Slutförd OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).

Föreningsvärde: Betyget på allabrf.se har höjts till A, vilket reflekterar en positiv utveckling i föreningens arbete.

Pågående aktiviteter som kommer slutföras 2025

Status för påbörjat byte av parkeringsbolag.

Utvärdering av effekterna av det nya försäkringsbolaget och borttagningen av BRF-tillägget.

Planering av kommande underhållsåtgärder och ekonomiska prioriteringar.

Se över säkerheten så som brandvarnare, inventering av hyresvärdar och privat hyresavtal.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 171 (170) medlemmar. Under året har 16 (12) medlemmar tillträtt samt 15 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (8) överlåtelser. Fem (fyra) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	9 428	9 210	9 067	9 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 464	-304	-1 314	473
Avskrivningar, tkr	-2 610	-2 610	-2 556	-2 554
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 146	2 306	1 242	3 027
Soliditet (%)	71,95	71,73	71,60	71,39
Skuldränta (%)	2,18	1,71	0,98	0,84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	756	759	783
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 444	9 541	9 619	9 802
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 094	10 198	10 281	10 476
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	250	293	367
Räntekänslighet (%)	13,31	13,49	13,55	13,39
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	280	273	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,44	67,99	70,61	73,05

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader och kostnader för swappavtal i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivning men också fortsatt ökade underhålls- och räntekostnader under 2024, jämfört med 2023.

Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga ytterligare vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 475 000	24 275 000	1 832 715	-16 484 475	-304 008	227 794 232
Disposition av föregående års resultat:				-304 008	304 008	0
Avsättning yttre fond			712 000	-712 000		0
Årets resultat					-1 464 272	-1 464 272
Belopp vid årets utgång	218 475 000	24 275 000	2 544 715	-17 500 483	-1 464 272	226 329 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 500 483
årets förlust	-1 464 272
	-18 964 755

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	867 000
ianspråktag yttre fond	-559 935
i ny räkning överföres	-19 271 820
	-18 964 755

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	2	9 427 577	9 209 601
Övriga rörelseintäkter		63 885	194 151
Summa rörelseintäkter		9 491 462	9 403 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 463 091	-4 616 449
Övriga externa kostnader	4	-756 934	-728 529
Personalkostnader	5	-223 414	-223 413
Avskrivningar		-2 609 970	-2 609 970
Summa rörelsekostnader		-9 053 409	-8 178 361
Rörelseresultat		438 053	1 225 391
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 484	7 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 924 809	-1 536 806
Summa finansiella poster		-1 902 325	-1 529 399
Resultat efter finansiella poster		-1 464 272	-304 008
Årets resultat		-1 464 272	-304 008

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	307 742 191	310 352 161
Summa materiella anläggningstillgångar		307 742 191	310 352 161
Summa anläggningstillgångar		307 742 191	310 352 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 696	25 412
Övriga fordringar	8	6 369 867	5 986 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	372 919	527 691
Summa kortfristiga fordringar		6 756 482	6 539 150
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76 757	666 899
Summa kassa och bank		76 757	666 899
Summa omsättningstillgångar		6 833 239	7 206 049
SUMMA TILLGÅNGAR		314 575 430	317 558 210

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 750 000	242 750 000
Fond för yttre underhåll		2 544 715	1 832 715
Summa bundet eget kapital		245 294 715	244 582 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 500 483	-16 484 475
Årets resultat		-1 464 272	-304 008
Summa fritt eget kapital		-18 964 755	-16 788 483
Summa eget kapital		226 329 960	227 794 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 800 000	45 455 672
Summa långfristiga skulder		14 800 000	45 455 672
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 405 672	40 625 000
Leverantörsskulder		766 821	951 078
Skatteskulder		68 605	143 284
Övriga skulder	11	883 886	730 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 320 486	1 858 094
Summa kortfristiga skulder		73 445 470	44 308 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 575 430	317 558 210

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 464 272

-304 008

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 609 970

2 609 970

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 145 698

2 305 962

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

399 188

-685 162

Förändring av kortfristiga skulder

-643 509

-7 881

Kassaflöde från den löpande verksamheten

901 377

1 612 919

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-299 716

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-299 716

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-875 000

-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-875 000

-700 000

Årets kassaflöde

26 377

613 203

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

6 130 656

5 517 453

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

6 157 033

6 130 656

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år från byggnadernas färdigställande
Fastigh.förbättring	5 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 400 771	6 379 139
Hyror lokaler	2 111 980	1 994 047
Hyror garage	872 193	792 960
Fakturerat gemensamma kostnader och fettavskiljare	32 720	28 204
Övriga intäkter	9 912	15 250
	9 427 576	9 209 600

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	274 917	213 551
Trädgårdsskötsel	110 633	80 042
Städkostnader	140 768	129 842
Snöröjning/sandning	50 944	156 293
Systematiskt brandskyddsarbete	11 295	5 265
Serviceavtal	8 320	0
Hisskostnader	100 457	89 996
Portar	3 022	3 080
Inköp av parkeringstjänster	104 660	95 156
Gemensamhetsanläggning	323 109	227 765
Reparationer	473 052	269 475
Hissreparationer	78 116	72 811
Trädgård och utemiljö	46 873	681
Periodiskt underhåll: ventilation, tvättstuga m m	559 935	141 120
Fastighetsel	455 736	634 312
Fjärrvärme	1 610 129	1 512 937
Vatten och avlopp	420 920	382 984
Avfallshantering	189 361	159 613
Försäkringskostnader	198 821	192 471
Självrisker	52 500	1 518
Kabel-tv	92 080	87 620
Bredband	127 534	123 776
Förbrukningsinventarier	3 449	0
Förbrukningsmaterial	26 463	36 139
	5 463 094	4 616 447

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	272 400	272 400
Fastighetsavgift	197 230	192 269
Telefoni	29 662	27 064
Datorkommunikation	8 141	5 986
Hemsida	5 708	5 819
Porto	244	0
Föreningsgemensamma kostnader	29 720	19 812
Revisionsarvode	24 670	43 666
Ekonomisk förvaltning	132 577	122 856
Bankkostnader	1 960	1 300
Konsultarvoden	5 551	0
Juridisk konsultation	9 841	0
Underhållsplan	16 317	15 207
Medlems-/föreningsavgifter	15 730	18 910
Övriga poster	7 183	3 240
	756 934	728 529

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	170 000	140 000
Övriga arvoden	0	30 000
Sociala avgifter	53 414	53 413
	223 414	223 413

Not 6 Finansiella poster

	2024	2023
Ränteintäkter	22 484	7 407
Räntekostnader för fastighetslån	-1 921 667	-1 531 689
Övriga räntekostnader	-3 142	-5 117
	-1 902 325	-1 529 399

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 179 797	242 880 081
Inköp laddstolpar	0	299 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 179 797	243 179 797
Ingående avskrivningar	-30 827 636	-28 217 666
Årets avskrivningar	-2 609 970	-2 609 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 437 606	-30 827 636
Redovisat värde mark	98 000 000	98 000 000
Utgående värde mark	98 000 000	98 000 000
Utgående redovisat värde	307 742 191	310 352 161
Taxeringsvärden byggnader	217 600 000	217 600 000
Taxeringsvärden mark	238 000 000	238 000 000
	455 600 000	455 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	139 493	222 574
Andra kortfristiga fordringar	150 097	299 716
Avräkningskonto förvaltare	6 080 277	5 463 757
	6 369 867	5 986 047

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 249	28 670
Kabel TV	23 137	25 013
Fasighetsförsäkring	147 253	198 821
Sickla Kaj Samfällighet	63 660	56 433
Hemsida	1 825	1 825
Snöröjning	8 976	7 434
Bredband	16 456	20 570
Telia ftg-abonnemang	11 460	0
Stockholms parkering	0	155 480
Garagesamfällighet	72 903	33 444
	372 919	527 690

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,518	2025-04-17	13 500 000	13 500 000
Nordea	0,700	2025-09-17	30 655 672	30 655 672
Nordea	3,133	2025-04-22	26 250 000	27 125 000
Nordea	0,900	2026-02-18	14 800 000	14 800 000
			85 205 672	86 080 672
Kortfristig del av långfristig skuld			-70 405 672	-40 625 000

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdeskatt sista kvartalet	198 769	133 397
Depositioner av lokalhyresgäster	684 058	596 330
Avräkning Fastum	1 059	1 123
	883 886	730 850

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	185 982	352 847
Styrelsearvoden	156 463	150 000
Sociala avgifter	51 688	47 130
Revisonsarvoden	35 000	35 000
Fastighetsel	60 353	64 748
Trappstäd	10 830	0
Fjärrvärme	223 212	271 536
Vatten	36 584	31 824
Avfallskostnader	26 891	12 873
Snöröjning	0	24 350
Reparationer	16 066	10 671
Reserverat gemensam kostnad garage		0
Administration av garage	0	47 578
Förutbetalda avgifter och hyror	517 417	809 537
	1 320 486	1 858 094

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	98 600 000	98 600 000
	98 600 000	98 600 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vill styrelsen delge någon information här?

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sakura Orihara
Ordförande

Kalle Waleij

Daniel Bergholm

Stefan Lundin

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

Conseil Revision

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Grynnan_Sickla_Kaj.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-15 11:12:02

Dokumentet är undertecknat av:

	DANIEL BERGHOLM (19770527XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-15 10:59:10
	Lars Stefan Lundin (19570218XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 20:01:08
	PETER RYBERG (19780824XXXX) Revisor	2025-05-15 11:12:02
	Rolf Kalle Waleij (19800424XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 23:08:10
	Laura Sakura Kristina Orihara (19940722XXXX) Ordförande	2025-05-14 13:13:25



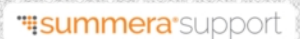
 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Grynnan_Sickla_Kaj.pdf (1154147 byte)

3E1EF50E0091FD4F8343B22D01B9522D1457B88F9409A3D0AAECA1D688E8A0D30D83C9EE4640B65C
E1DB157FC7A411A8260CA9052A89BB8BD9F1F241B3BB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Brf Gynnan. Sicka Kaj - Revisionsbertättelse 2024.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-15 11:12:44

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER RYBERG (19780824XXXX) Revisor

2025-05-15 11:12:44



 VERIFIERA DOKUMENT

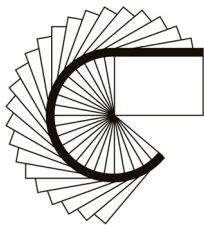
Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Brf Gynnan. Sicka Kaj - Revisionsbertättelse 2024.pdf (194897 byte)

82485CD2C8C6E0A07A2951DCD55C9FF965C713DBED229233FB3BA8CFA7F446C71C32818F514A3295A9E2
04B7208A22CCAB1B512A557FFAB28B728918C9BEE998

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grynnan, Sickla Kaj
Org.nr. 769606-3002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynnan, Sickla Kaj för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grynnan, Sickla Kaj för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor