

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbohöjd

769623-4009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gråbohöjd får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1226), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen grundades 2011-07-14, föreningens stadgar antogs 2011-05-30 samt den ekonomiska planen gjordes 2012-02-01. Nya stadgar antogs 2018-05-16.

Fastighet

Föreningens fastighet har beteckningen Lekstorp 14:1. Fastigheten består av 12 lägenheter, area för bostäder är 916kvm och total markarea är 3999kvm. Föreningen äger marken.

Övriga byggnader: förråd, carport, soprum, fiberrum och cykelförvaring (här finns även skydden till fläktarna för värmepumparna placerade).

Föreningens fastigheter uppfördes under 2013 och är fördelade som följer:

Lägenhetstyp	Area per bostad	Total area per lägenhetstyp
2	64	256
3	74	296
4	91	364

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen under året har hanterats av Aktiv Redovisning i Alingsås AB tillsammans med föreningens kassör.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmepumpen för hus 31D gick sönder och har lagats provisoriskt.

Medlemsinformation

Överlåtelser:

Föreningen har haft en överlåtelse av lägenhet under 2025. Antalet medlemmar vid årets slut är 14, föregående år 14st.

Styrelsen under 2024-06-01 till 2025-05-30

Ordförande	Johan Klasson
Sekreterare & kassör	Elisabeth Stehlin Jacobsson
Ledamot	Klaus Segertoft

Styrelsen efter årsmötet:

Ordförande	Monika Rebec
Kassör	Klaus Segertoft
Ledamot	Pia Karlsson

Styrelsen har under året haft två protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämman genomfördes den 21 maj 2025. På årsmötet deltog företrädare för alla röstberättigade medlemmar.

UNDERHÅLL

Underhållsplan 2026

Föreningen behöver byta plankor på delar av fasaden på 35:an samt måla.

Underhållsplanen beräknas på att underhåll avsätts med 50,000kr per år.

1-10år:

Eventuellt uppkomna oförutsedda kostnader även byggfusk	100,000kr
Övrig mindre årligt underhåll	100,000kr

11-20år:

Målning och tvättning av fasader på hus, carport, förråd samt cykelskjul	400,000kr
Besiktningar som ovk, lekparken mm + ev åtgärder	50,000kr
Värmepumpar 6st, två lägenheter delar på en värmepump	650,000kr
Ventilationsfläktar i varje lägenhet	250,000kr
Omläggning av papptaken i förråd, carport samt cykelskjul	200,000kr

Total kostnad under 20 år	1,750,000kr
---------------------------	-------------

Tidsplanen kan ändras beroende på vad den årliga besiktningen visar. Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar och byggnader samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för. Underhållsplanen är baserad på den årliga besiktningen av området och fastigheterna som görs av styrelsen och sakkunnet medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	879	836	771	732
Resultat efter finansiella poster	-2	-94	-49	-286
Soliditet %	66	65	65	65
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	959	912	842	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	163	158	165	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 258	9 367	9 476	
Sparande (kr) per kvadratmeter	182	142	131	
Räntekänslighet %	9,6	10,2	11,25	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust är försumbar. Resultatet har kraftigt förbättrats sedan förra året och det finns ett sparande på 182kr/kvm.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt =
Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan
upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De
räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och
hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 497 600	770 000	-804 222	-94 436
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-94 436	94 436
Avs fond för yttre underhåll		50 000	-50 000	
Årets resultat				-1 812
Belopp vid årets utgång	16 497 600	820 000	-948 658	-1 812

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-948 658
Årets resultat	-1 812
<i>Summa</i>	<i>-950 470</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-1 000 470
<i>Summa</i>	<i>-950 470</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		878 784	835 657
Övriga rörelseintäkter		6 042	3 322
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		884 826	838 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-273 476	-294 642
Övriga externa kostnader	3	-63 880	-82 895
Personalkostnader	4	-13 800	-19 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 915	-168 915
Summa rörelsekostnader		-520 071	-566 329
Rörelseresultat		364 755	272 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 017	8 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 584	-375 493
Summa finansiella poster		-366 567	-367 086
Resultat efter finansiella poster		-1 812	-94 436
Resultat före skatt		-1 812	-94 436
Årets resultat		-1 812	-94 436

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 932 773	24 101 688
Summa materiella anläggningstillgångar		23 932 773	24 101 688
Summa anläggningstillgångar		23 932 773	24 101 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 512	19 445
Summa kortfristiga fordringar		18 518	19 445
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 027 855	928 157
Summa kassa och bank		1 027 855	928 157
Summa omsättningstillgångar		1 046 373	947 602
SUMMA TILLGÅNGAR		24 979 146	25 049 290

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 497 600	16 497 600
Fond för yttre underhåll	820 000	770 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 317 600</i>	<i>17 267 600</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-948 658	-804 222
Årets resultat	-1 812	-94 436
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-950 470</i>	<i>-898 658</i>
Summa eget kapital	16 367 130	16 368 942
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 8 380 000	2 280 000
Summa långfristiga skulder	8 380 000	2 280 000
Kortfristiga skulder		
8		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	6 300 000
Förskott från kunder	7 241	568
Leverantörsskulder	19 331	1 375
Övriga skulder	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 444	98 404
Summa kortfristiga skulder	232 016	6 400 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 979 146	25 049 290

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 755	272 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	168 915	168 915
Erhållen ränta	4 017	8 407
Erlagd ränta	-370 584	-375 493
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>167 103</i>	<i>74 479</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	927	-2 778
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	31 668	-11 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 698	60 223
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	99 698	-39 777
Likvida medel vid årets början	928 157	967 934
Likvida medel vid årets slut	1 027 855	928 157

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83-5	20-120

Not 2	Driftskostnader	2025	2024
	El	8 114	8 026
	Värme	90 244	97 448
	Vatten och avlopp	51 363	38 821
	Renhållning	11 004	17 921
	Försäkringspremier	22 311	20 679
	Trädgårdsskötsel	32 510	47 409
	Reparation och underhåll fastighet	57 930	64 338
	Summa	273 476	294 642

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	913	3 500
	Kontorsmaterial	0	130
	Datakommunikation	27 341	23 320
	Redovisningstjänster	28 438	27 345
	Bankkostnader	1 433	1 233
	Övriga externa kostnader	900	1 600
	Förbrukningsmaterial	0	2 996
	TV Paket	4 855	11 253
	Föreningsstämma	0	118
	Självrisk	0	11 400
	Summa	63 880	82 895

Not 4	Medelantalet anställda	2025	2024
	Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda men har betalat ut styrelsearvode.

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 941 350	25 941 350
	Utgående anskaffningsvärden	25 941 350	25 941 350
	Ingående avskrivningar	-1 839 662	-1 670 747
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-168 915	-168 915
	Utgående avskrivningar	-2 008 577	-1 839 662
	Redovisat värde	23 932 773	24 101 688

Not 6	Taxeringsvärde	2025-12-31	2024-12-31
	Byggnad	10 480 000	10 420 000
	Mark	1 104 000	1 012 000
	Summa	11 584 000	11 432 000

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 780 000	0

Not 8	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
Företagets banklån som uppgår till 8 480 000kr (8 580 000kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.			
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	8 380 000	2 280 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	6 300 000

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld även om lånen förlängs vid förfallodatum.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
	Summa ställda säkerheter	9 500 000	9 500 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-13

UNDERSKRIFTER

Gråbo

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Monika Rebec

Pia Karlsson

Klaus Segertoft

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

Eva-Lotta Wilhelmsson
Revisor