

Bostadsrättsföreningen Grisslingehöjden 11

Org.nr: 769633-7158

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grisslingehöjden 11, organisationsnummer 769633-7158, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Värmdö kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Tobias Norgren
Ledamot	Magnus Båge
Ledamot	Jenny Hjalt
Ledamot	Linda Mari Thania Lindgren
Ledamot	Petter Ullman

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Säfström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Underhåll

Föreningen har ingen underhållsplan, men håller på att tas fram.

Samfällighet

Föreningen har del i samfälligheten Mörtlös Vägförening

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning

Leverantör

allabrf.se
PESAB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Mörttäshöjden 1:795, 1:818, 1:197, 1:918, 1:919

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²):

1 440

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	3
5 rok	10
Summa	15

Garage och P-platser

	Antal platser
	21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelser

Tre lägenheter har bytt ägare under året – 13 D, 13 F och 13 J.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 045	849	791
Årsavgifter, tkr	1 322	1 037	845	789
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 110	- 48	- 162	- 372
Soliditet ¹ , %	78	78	78	78
Föreningen, %				
Räntekänslighet	14.3	18.2		
Snittränta, %	2.8	2.7		

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	918	720	586	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 086	13 086	13 086	
Sparande / kvm	144	187	108	
Energikostnad / kvm	93	122	129	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	72	99	
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-76	-34		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 071 799	5 244 091	131 622	- 938 213	- 48 290	68 461 009
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 48 290	48 290	0
Årets resultat					- 109 751	- 109 751
Belopp vid årets utgång	64 071 799	5 244 091	131 622	- 986 503	- 109 751	68 351 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 986 503
Årets resultat	- 109 751
Totalt	- 1 096 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 1 096 254
Totalt	- 1 096 254

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 331 406	1 044 622
Övriga rörelseintäkter	3	6 180	386 169
Summa Rörelseintäkter		1 337 586	1 430 791
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-298 840	-287 846
Administration och förvaltning	5	-97 898	-70 610
Avskrivningar	6	-317 734	-317 734
Summa Rörelsekostnader		-714 472	-676 190
RÖRELSERESULTAT		623 114	754 601
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 620	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 485	-802 892
Summa Finansiella poster		-732 865	-802 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-109 751	-48 290
RESULTAT FÖRE SKATT		-109 751	-48 290
ÅRETS RESULTAT		-109 751	-48 290

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	86 635 741	86 953 475
Summa materiella anläggningstillgångar		86 635 741	86 953 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 635 741	86 953 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		219 648	260 707
Övriga fordringar		31 254	678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 679	10 661
Summa kortfristiga fordringar		269 581	272 046
Kassa och bank			
Kassa och bank		707 368	636 357
Summa kassa och bank		707 368	636 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		976 949	908 403
SUMMA TILLGÅNGAR		87 612 690	87 861 878

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		69 315 890	69 315 890
Fond för yttre underhåll		131 622	131 622
Summa bundet eget kapital		69 447 512	69 447 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-986 503	-938 213
Årets resultat		-109 751	-48 290
Summa fritt eget kapital		-1 096 254	-986 503
SUMMA EGET KAPITAL		68 351 258	68 461 009
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 562 667	0
Summa långfristiga skulder		12 562 667	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 562 667	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	6 281 333	18 844 000
Leverantörsskulder		133 945	212 885
Skatteskulder		0	6 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 487	337 804
Summa kortfristiga skulder		6 698 765	19 400 869
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 698 765	19 400 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 612 690	87 861 878

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		623 115	754 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		317 734	317 734
Summa		940 849	1 072 335
Erhållen ränta		11 620	1
Erlagd ränta		-744 485	-802 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		207 983	269 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		2 465	-72 069
Ökning av rörelseskulder		-139 437	305 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 011	503 286
Årets kassaflöde		71 011	503 286
Likvida medel vid årets början		636 357	133 071
Likvida medel vid årets slut		707 368	636 357

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Under 2018 har inga avskrivningar tillämpats, då fastigheten fortfarande var under uppförande.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader från år 2021	0,5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
Bostäder	1 322 160	1 036 760
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 737	7 865
Övriga intäkter	1 509	-3
	9 246	7 862
Totalt nettoomsättning	1 331 406	1 044 622

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024

2023

6 180

386 169

6 180

386 169

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Vatten och avlopp

Sophämtning

2024

2023

134 302

175 580

30 538

7 030

164 840

182 610

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

0

3 736

4 890

0

4 890

3 736

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

0

2 200

78 027

68 708

78 027

70 908

Övriga driftkostnader

Försäkring

Samfällighetskostnader

33 902

30 592

15 000

0

48 902

30 592

Reparationer

Reparationer

2 181

0

Totalt operativ drift och underhåll

298 840

287 846

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024

2023

8 680

15 000

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning

36 250

28 830

27 071

7 136

63 321

35 966

Revision

Revisionsarvode

9 863

11 363

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Bankkostnader

Övriga kostnader

9 485

2 317

5 675

4 737

875

1 227

16 035

8 281

Totalt administration och förvaltning

97 898

70 610

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivningar

2024

2023

317 734

317 734

317 734

317 734

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

Skattefria ränteintäkter

2024

2023

11 619

0

1

1

11 620

1

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 620

1

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

88 549 000

88 549 000

Utgående anskaffningsvärden

88 549 000

88 549 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 1 595 525

- 1 277 791

Årets avskrivningar

- 317 734

- 317 734

Utgående avskrivningar

-1 913 259

-1 595 525

Utgående redovisat värde

86 635 741

86 953 475

Uppdelning av taxeringsvärde

Byggnad

31 000 000

25 000 000

Mark

15 872 000

10 736 000

46 872 000

35 736 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

19 045 000

19 045 000

Summa:

19 045 000

19 045 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 1	2027-09-30	2,69 %	6 281 333	10 752 000
Fastighetslån 2	2026-09-30	2,68 %	6 281 334	8 092 000
Fastighetslån 3	2025-09-30	2,87 %	6 281 333	0
Summa skulder till kreditinstitut			18 844 000	18 844 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 281 333	-18 844 000
			12 562 667	0

Underskrifter

Värmdö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tobias Norgren

Magnus Båge

Jenny Hjalt

Linda Mari Thania Lindgren

Petter Ullman

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 22:43

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 19.03.2025 14:10

DOCUMENT ID:

S1-4rfHunkx

ENVELOPE ID:

HklmrMru2yx-S1-4rfHunkx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Grisslingehöjden 11.p
df

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Erik Petter Ullman petter.ullmanschaffer@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 14:16 19.03.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/02) IP: 83.226.7.211
Tobias Norgren tobiasnorgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 19:58 19.03.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/13) IP: 213.100.214.146
Nils Magnus Båge magnus@magnusbage.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 20:09 19.03.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/30) IP: 94.234.87.161
JENNY HJALT jenny.hjalt@nordea.com	 Signed Authenticated	20.03.2025 09:27 19.03.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/29) IP: 158.233.247.38
Linda Mari Thania Lindgren linda79@telia.com	 Signed Authenticated	21.03.2025 07:54 21.03.2025 07:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/05) IP: 90.230.12.159
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	23.03.2025 22:43 23.03.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

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

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