

2024

# Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen  
Grågåsen

769621-7145

## 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 kommer 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

Kassaflödesanalys 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.

### 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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Grågåsen 19. Föreningen består av ett flerbostadshus på adresserna Blommensbergsvägen 119 och 121, samt Olof Skötkonungs väg 25A och 25B. Total kvadratmeter är 451 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Styrelsens sammansättning

Torbjörn Zadig Ordförande

Emilia Rydberg Styrelseledamot

Anna Francis Olsson Styrelseledamot

Viktor Wintzell Styrelseledamot

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter.

### Revisorer

Anton Reveny

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Överlåtelse och andrahandsavtal

Inga överlåtelse har skett under året.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen görs av föreningens styrelse.

### Förändring i eget kapital

Styrelsen föreslår att årets resultat -243 401 kr behandlas så att 95 040 kr avsätts till fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde).

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Skuldsättning per kvadratmeter	0 kr/kvm	0 kr/kvm	0 kr/kvm
Sparande per kvadratmeter	20 kr/kvm	24 kr/kvm	14 kr/kvm
Räntekänslighet	0 %	0 %	0 %
Energikostnad per kvadratmeter	170 kr/kvm	176 kr/kvm	158 kr/kvm
Årsavgiften per kvadratmeter	288 kr/kvm	288 kr/kvm	330 kr/kvm
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter	100 %	100 %	100 %

**Skuldsättning** - räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsyta. 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.

**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.

**Årsavgiften per kvadratmeter** - det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

**Årsavgifternas andel av rörelseintäkter** - Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

## Resultatrapport

		2024	2023	2022	2021
<b>INTÄKTER</b>					
<b>Föreningens intäkter</b>					
Hysesintäkter	Not 1	129 888	129 888	148 968	152 784
Erhållna offentliga bidrag	Not 2	0	8 211	0	0
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>129 888</b>	<b>138 099</b>	<b>148 968</b>	<b>152 784</b>
<b>KOSTNADER</b>					
<b>Rörliga kostnader</b>					
Elkostnader		52 641	59 595	57 847	38 280
Vatten och avlopp		24 122	19 628	13 830	14 582
Avfall		9 577	7 944	9 960	6 944
Snöröjning		173			
Reparation och underhåll		154	113	0	1 819
Fastighetsförsäkringspremier		14 479	12 701	11 729	11 434
Förbrukningsmaterial			0	0	116
Bredband TV telefoni		18 339	18 476	18 388	18 216
Redovisningstjänster	Not 3		1 284	0	0
Konsultarvoden	Not 4		6 000	0	0
Bankkostnader		1 349	1 319	1 125	1 250
<b>Summa rörliga kostnader</b>		<b>120 834</b>	<b>127 060</b>	<b>112 879</b>	<b>92 641</b>
<b>Finansiella kostnader</b>					
Räntekostnader långfristiga skulder		0	0	29 581	32 692
<b>Summa kostnader före avskrivningar</b>		<b>120 834</b>	<b>127 060</b>	<b>142 460</b>	<b>125 333</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>9 054</b>	<b>11 039</b>	<b>6 508</b>	<b>27 451</b>
<b>Avskrivningar</b>					
Avskrivning på byggnader	Not 5	252 455	252 455	252 455	252 455
<b>Årets resultat</b>		<b>-243 401</b>	<b>-241 416</b>	<b>-245 947</b>	<b>-225 004</b>

## Balansrapport

	2024	2023	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	25 247 111	25 247 111	25 247 111	25 247 111
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-2 272 095	-2 019 640	1 767 185	1 514 730
Mark	5 409 518	5 409 518	5 409 518	5 409 518
Installationer på egen fastighet	7 510	7 510	7 510	7 510
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 392 044</b>	<b>28 644 499</b>	<b>28 896 954</b>	<b>29 149 409</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Skattekonto			21	21
Kortfristiga fordringar			3 992	3 992
Förutbetalda försäkringspremier			4 014	4 014
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 027</b>	<b>8 027</b>
<b>Kassa och bank</b>				
Bankkonto	188 533	179 479	168 440	161 932
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 580 577</b>	<b>28 823 978</b>	<b>29 073 421</b>	<b>29 319 368</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Egna uttag	Not 6	-60 000	-60 000	-60 000
Övriga egna insättningar		2 842 875	2 842 875	2 842 875
Inbetalda insatser		24 100 000	24 100 000	24 100 000
Upplåtelseavgifter		3 705 000	3 705 000	3 705 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	567 300	472 260	402 660
Årets resultat		-2 574 598	-2 236 157	-1 925 141
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 580 577</b>	<b>28 823 978</b>	<b>29 065 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Fastighetslån	Not 8	0	0	2 842 875
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR, SKULDER</b>		<b>28 580 577</b>	<b>28 823 978</b>	<b>29 073 421</b>

## Kassaflödesanalys

### Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar	129 888
Övriga intäkter	0
Utbetalningar till leverantörer	-120 834

### Kasseflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor

Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
---	---

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	0

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	179 479
--------------------------------	---------

Likvida medel vid årets slut	188 533
------------------------------	---------

## Noter

### Allmänna upplysningar

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

### Not 1: Hyresintäkter

Månatliga hyresavgifter reducerad från 3 162 kr till 2 688 kr (lgh 1) och från 3 190 kr till 2 712 kr (lgh 2, 3 och 4) från och med den november 2022.

### Not 2: Erhållna offentliga bidrag

Statlig elstöd utbetalat från Skatteverket den 23 juni 2023.

### Not 3: Redovisningstjänster

Fortnox Bokföring abonnemang.

### Not 4: Konsultarvoden

Energideklaration genomförde av Trygg H Energiteknik AB.

### Not 5: Avskrivning på byggnader

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

### Not 6: Egna uttag

I samband med två års besiktning år 2017 beslutade The Other Group att täcka föreningens utestående skuld till Villas Scandinavia för 60 000 kr. Föreningen beslutade att betala ut summan till medlemmarna år 2018.

### Not 7: Fond för yttre underhåll

0,3 % av taxeringsvärde sätts av för fonden. Taxeringsvärde för 2024 är 31 680 000 kr.

### Not 8: Fastighetslån

Vid en extra föreningsstämma den 16 september 2022 beslutade föreningen att godkänna att kapitaltillskott från medlemmarna görs för att amortera hela föreningens lån om 2 842 875 kr.

Stockholm

Emilia Rydberg

Torbjörn Zadig

Anna Francis Olsson

Viktor Wintzell