



# Årsredovisning 2023



## Brf Villa Granliden

Org nr 769627-7495

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# 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 dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**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 igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs 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 Villa Granliden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2014-03-21.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-03-07.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Värmdö Norra Lagnö 1:308, 2014-03-21. Den totala bostadsytan uppgår till 465 kvm fördelat på 4 lägenheter uppdelade på tre husknoppar vara en med två lägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

Lägenhet 1, 1001, 8 rum och kök, 240 kvm  
Lägenhet 2, 1002, 4 rum och kök, 120 kvm  
Lägenhet 3, 1003, 2 rum och kök, 35 kvm  
Lägenhet 4, 0901, 3 rum och kök, 70 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlemmar i Karlsruhevägens samfällighetsförening.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2023 uppgår till 8 874 kr för varje bostadsbyggnad/småhus eller motsvarande 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger ett lägre värde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 8 145 000 kr, varav byggnadsvärdet är 4 445 000 kr och markvärdet 3 700 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### 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 framtagen underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens förslag till fondavsättning år 2023 uppgår till 24 435 kr.

#### Underhållsplan

En ny underhållsplan är framtagen av styrelsen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Möller
	Matilda Thelin
	Henrik Enocksson
	Kristian Thelin

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

#### Revisorer

Jörgen Lundqvist - medlemsrevisor

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 7 (7) medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	253	196	196	196
Resultat efter finansiella poster	-130	-85	-63	-15
Soliditet (%)	63,4	63,8	64,1	64,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	543	421	421	421
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 462	8 476	8 491	8 505
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 462	8 476	8 491	8 505
Sparande per kvm (kr/kvm)	-180	-82	-35	67
Räntekänslighet (%)	15,6	20,2	20,2	20,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	-2	15	7	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrätsarea.

#### 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.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att räntekostnaderna ökat.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt/negativt.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna och omförhandla lån.

För att få en budget i balans och långsiktigt bättre ekonomi i föreningen har styrelsen genomfört en hel del förändringar under 2023 samt i början av 2024.

Fr o m juni 2023 höjdes avgifterna med 50 %.

Fr o m januari 2024 höjdes avgifterna med ytterligare 25 %, vilket sammantaget är en ökning av avgifterna med 87,5 % som ger en årlig intäktsökning på 171 500 kronor.

Föreningslånet med Stadshypotek är omförhandlat i februari 2024 och därmed sänks den årliga räntekostnaden med ca 80 000 kronor.

Styrelsen har också beslutat att ta hem den ekonomiska förvaltningen av föreningen och sagt upp avtalet med Fastum, vilket ger en besparing om ca 15 000 kronor årligen.

Stämman utsåg en medlemsrevisor och därmed görs en besparing om ca 5000 kronor per år.

Sammantaget ger dessa åtgärder en förbättring på ca 271 500 kronor per år.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 300 000	156 400	-294 552	-84 524	<b>7 077 324</b>
Disposition av föregående års resultat:		24 435	-108 959	84 524	<b>0</b>
Årets resultat				-130 153	<b>-130 153</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 300 000</b>	<b>180 835</b>	<b>-403 511</b>	<b>-130 153</b>	<b>6 947 171</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-403 510
årets förlust	-130 153
	<b>-533 663</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	24 435
i ny räkning överföres	-558 098
	<b>-533 663</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	252 650	195 600
Övriga rörelseintäkter		1	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>252 651</b>	<b>195 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-60 818	-84 272
Övriga externa kostnader	4	-48 635	-36 416
Avskrivningar		-46 366	-46 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-155 819</b>	<b>-167 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>96 832</b>	<b>28 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 058	-113 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 985</b>	<b>-113 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-130 153</b>	<b>-84 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-130 153</b>	<b>-84 524</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 852 629	10 898 995
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 852 629</b>	<b>10 898 995</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 852 629</b>	<b>10 898 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	29 459	155 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 396	9 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 855</b>	<b>165 306</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		67 051	21 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>67 051</b>	<b>21 168</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>108 906</b>	<b>186 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 961 535</b>	<b>11 085 469</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 300 000	7 300 000
Fond för yttre underhåll		180 835	156 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 480 835</b>	<b>7 456 400</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-403 510	-294 552
Årets resultat		-130 153	-84 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-533 663</b>	<b>-379 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 947 172</b>	<b>7 077 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 934 870	3 941 550
Leverantörsskulder		-260	6 346
Skatteskulder		48 571	40 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	31 182	19 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 014 363</b>	<b>4 008 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 961 535</b>	<b>11 085 469</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	252 650	195 600
	<b>252 650</b>	<b>195 600</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnader i samband med städdagar	2 080	0
Gemensamhetsanläggning	13 720	15 420
Reparationer	12 500	31 737
Planerat underhåll	2 946	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	4 498
Vatten och avlopp	-708	7 161
Avfallshantering	15 333	10 824
Försäkringskostnader	13 269	14 632
Förbrukningsinventarier	1 678	0
	<b>60 818</b>	<b>84 272</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	27 861	15 150
Revisionsarvode	3 545	2 750
Ekonomisk förvaltning	13 593	16 906
Bankkostnader	1 550	1 550
Övriga kostnader	0	60
Övriga poster	2 086	0
	<b>48 635</b>	<b>36 416</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 305 967	11 305 967
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 305 967</b>	<b>11 305 967</b>
Ingående avskrivningar	-406 972	-360 606
Årets avskrivningar	-46 366	-46 366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-453 338</b>	<b>-406 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 852 629</b>	<b>10 898 995</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 445 000	4 445 000
Taxeringsvärden mark	3 700 000	3 700 000
	<b>8 145 000</b>	<b>8 145 000</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 270	124
Avräkningskonto förvaltare	9 189	155 866
	<b>29 459</b>	<b>155 990</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	5 536	2 456
SFF avgift	6 860	0
	<b>12 396</b>	<b>2 456</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 993945	5,650	2024-04-02	3 934 870	3 941 550
			<b>3 934 870</b>	<b>3 941 550</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 941 550	3 948 230

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 3 934 870

Årlig amortering som ingår i ovan lån: 6 680 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	618	477
Revision	0	2 750
Förutbetalda avgifter och hyror	30 564	16 300
	<b>31 182</b>	<b>19 527</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 585 000	4 585 000
	<b>4 585 000</b>	<b>4 585 000</b>

Gustavsberg-

Hans Möller  
Ordförande

Matilda Thelin

Henrik Enocksson

Kristian Thelin

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Lundqvist  
Revisor