



Årsredovisning 2023



Brf Gustavsberg-Ösby 1:558

Org nr 769614-6476

fastum

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 Gustavsberg-Ösby 1:558, med säte i Värmdö 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), dvs. äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 27 mars 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ösby 1:558 i Värmdö kommun den 2 februari 2007. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 6 bostadsrätter. Den totala boytan är 500 kvm. Föreningen disponerar 8 parkeringsplatser, varav 2 på den egna fastigheten och 6 platser på grannfastigheten 1:54 genom servitut.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
4 st	3,5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Servitut

6 parkeringsplatser på grannfastigheten 1:54 genom servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningarna Gustavsberg GA:2 (andel 5,40) och Ösby GA:21 och GA:22. Gemensamhetsanläggningarna omfattar tomtbelysning, grovsoprum och förråd i den uppvärmda källaren samt tomtmark, gräs och planteringar. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Föreningen har inga lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 225 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 600 000 kr och markvärdet är 2 625 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Gräsklippning, trädgårdsarbete, snöröjning och övrigt underhåll har föreningen skött själva under 2023.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 18 september 2006 som registrerats av Bolagsverket.

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. Årsavgiften har under året uppgått till 673 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar. Om föreningen har en underhållsplan kan avsättning till fonden istället göras enligt plan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 april 2023 haft följande sammansättning:

Niclas Brandtberg	ordförande
Susanne Blomberg	ledamot
Isabella Aronsson Johanson	ledamot
Katarina Frimanzon Stork	ledamot
Olle Westerlund	ledamot
Barbara Schwanhäusser	ledamot
Maria Westerlund	ledamot

Föreningen har också genomfört en extra föreningsstämma 28 oktober 2023. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden.

Revisor

Stämman valde Henrik Sundström till föreningens revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av vattenläckage på första våningen.
- Höjning av avgiften med 25%.
- Val av ny ordförande på årsstämman.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 7 (7) medlemmar. Under året har 1 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	422	337	337	321
Resultat efter finansiella poster	79	-15	-61	-43
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat exkl avskrivningar	175	82	36	54
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	845	673	673	643
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-10 946	-10 967	-10 995	-11 040
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-10 946	-10 967	-10 995	-11 040
Sparande per kvm (kr/kvm)	358	163	161	107
Räntekänslighet (%)	-13	-16	-16	-17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	291	261	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	100	100	100

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

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

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

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror till större del på avskrivningarna.

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

Föreningen har under 2023 höjt årsavgifterna. Föreningen har höjt årsavgifterna under 2024, se not "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 628 756	204 956	337 686	-1 000 134	-14 515	10 156 749
Disposition av föregående års resultat:			33 675	-48 190	14 515	0
Årets resultat					78 558	78 558
Belopp vid årets utgång	10 628 756	204 956	371 361	-1 048 324	78 558	10 235 307

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 048 323
årets vinst	78 558
	-969 765

behandlas så att	
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-24 028
reservering fond för yttre underhåll	33 675
i ny räkning överföres	-979 412
	-969 765

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	422 433	336 600
Övriga rörelseintäkter		19 764	0
Summa rörelseintäkter		442 198	336 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-150 564	-186 565
Fastighetsavgift		-9 534	-9 114
Övriga externa kostnader	4	-20 056	-21 270
Personalkostnader	5	-6 000	-6 612
Avskrivningar		-96 172	-96 172
Summa rörelsekostnader		-282 326	-319 733
Rörelseresultat		159 872	16 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		584	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 897	-31 382
Summa finansiella poster		-81 313	-31 382
Resultat efter finansiella poster		78 558	-14 515
Årets resultat		78 558	-14 515

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	8 078 497	8 174 669
Mark		7 000 000	7 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 078 497	15 174 669
Summa anläggningstillgångar		15 078 497	15 174 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	437 106	263 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 186	13 580
Summa kortfristiga fordringar		455 292	276 834
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		255 410	256 960
Summa kassa och bank		255 410	256 960
Summa omsättningstillgångar		710 702	533 794
SUMMA TILLGÅNGAR		15 789 199	15 708 463

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 628 756	10 628 756
Upplåtelseavgifter		204 956	204 956
Fond för yttre underhåll		371 361	337 686
Summa bundet eget kapital		11 205 073	11 171 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 048 323	-1 000 134
Årets resultat		78 558	-14 515
Summa fritt eget kapital		-969 765	-1 014 649
Summa eget kapital		10 235 308	10 156 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	3 785 750
Summa långfristiga skulder		0	3 785 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 472 957	1 697 632
Leverantörsskulder		4 500	4 401
Skatteskulder		1 474	1 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	74 960	62 830
Summa kortfristiga skulder		5 553 891	1 765 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 789 199	15 708 463

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		78 558	-14 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		96 172	96 172
Förändring skatteskuld/fordran		373	-8 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		175 103	73 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 840	13 043
Förändring av kortfristiga skulder		12 229	7 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		162 492	93 853
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-10 425	-13 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 425	-13 900
Årets kassaflöde		152 067	79 953
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		520 014	440 061
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		672 081	520 014

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:

Byggnad 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	422 433	336 600
	422 433	336 600

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	0	1 384
Städkostnader	0	2 000
Sotning	0	3 345
Gemensamhetsanläggning	7 560	5 130
Reparationer	4 324	199
Planerat underhåll	24 028	0
Fastighetsel	64 407	114 608
Vatten och avlopp	26 398	31 124
Avfallshantering	13 020	11 319
Försäkringskostnader	10 071	9 661
Förbrukningsinventarier	0	5 939
Förbrukningsmaterial	756	1 856
	150 564	186 565

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto	0	91
Ekonomisk förvaltning	17 706	18 565
Övriga förvaltningskostnader	2 350	2 614
	20 056	21 270

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	0	612
	6 000	6 612

Not 6 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 617 249	9 617 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 617 249	9 617 249
Ingående avskrivningar	-1 442 580	-1 346 408
Årets avskrivningar	-96 172	-96 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 538 752	-1 442 580
Utgående redovisat värde	8 078 497	8 174 669
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	2 625 000	2 625 000
	11 225 000	11 225 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 433	199
Avräkningskonto förvaltare	416 673	263 055
	437 106	263 254

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 500	4 401
Förutbetald försäkringskostnad	9 811	9 179
Förutbetald räntekostnad	3 875	0
	18 186	13 580

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,83	2024-03-30	1 289 225	1 299 650
Stadshypotek	0,62	2024-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,89	rörligt	1 683 732	1 683 732
			5 472 957	5 483 382
Kortfristig del av långfristig skuld			5 472 957	-1 697 632

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

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 13 900 kronor

Lån som förfaller till omsättning inom ett år: 5 472 957 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	20 256	6 973
Sociala avgifter	0	1 224
Revision	6 000	12 000
Fastighetsel	8 211	18 830
Avfallskostnader	3 403	0
Förvaltningskostnader	0	1 869
Förutbetalda avgifter och hyror	37 090	21 934
	74 960	62 830

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 835 000	5 835 000
	5 835 000	5 835 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 25% från 1 januari 2024. Föreningen har sänkt avgifterna med 10% från 1 mars 2024.

Gustavsberg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niclas Brandtberg
ordförande

Susanne Blomberg
ledamot

Isabella Aronsson Johanson
ledamot

Katarina Frimanzon Stork
ledamot

Olle Westerlund
ledamot

Barbara Schwanhäusser
ledamot

Maria Westerlund
ledamot

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

Henrik Sundström
Revisor