

Brf Gustafshög 1

Org.nr: 769604-6999

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gustafshög 1, organisationsnummer 769604-6999, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Nacka kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Styrelse

Ordförande	Eva Olsson
Ledamot	Bengt Sjöberg
Ledamot	Thomas Andersson
Ledamot	Tina Flodén
Suppleant	Kjell Hellström
Suppleant	Jonas Kälfors

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Årsstämman den 17maj 2022 genomfördes via fysiskt möte i Nacka Strand Mässan med de punkter som enligt stadgarna skall behandlas på årsstämman. Styrelsens årsredovisning godkändes av medlemmarna och styrelsen gavs ansvarsfrihet. Valberedningens förslag till ny styrelse godkändes. Protokoll från årsstämman har distribuerats till medlemmarna.

Revisor

Extern	Maria Johansson Grant Thornton Sweden AB
--------	---

Valberedning:

Edin Hadzialic och
Lars Lundin

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 2000

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 369:38

Fastighetens areal är 3 327 kvm. Bruksarea (lägenhetsyta) är 6.656 kvm. Utöver bostäderna specificerade ovan äger föreningen ett källsorteringshus, KSH. Föreningen har inga hyresgäster, varken bostäder eller lokaler.

Förvaltning

Kameral förvaltning har under året skötts av FRUBO AB i Linköping.

Sedan den 1 januari 2012 sköter Habitek Förvaltning AB regelbundet tillsynen och skötseln av föreningens fastigheter. En fastighetsskötare gör en genomgång av husen varannan vecka. Föreningen har frivilliga husvärdar som vid behov står till förfogande som en första instans vid felanmälan. Det kan minimera dyra akututryckningar och samtidigt öka tillgängligheten för föreningens medlemmar.

Nacka Strands-projektet

Under 2022 har fortsatt byggverksamhet genomförts på kajen nedanför föreningens hus. Styrelsen och många medlemmar engagerar sig fortlöpande i planerna på kajen och har fått löften från politikerna att vårt utsiktsservitut skall respekteras.

Gällande ny detaljplan för skogen söder om Fabrikörvägen så beräknas ett samråd äga rum andra halvåret 2023.

I januari 2022 blev Torggaragets samfällighetsförening registrerad och verksamheten startade 1 april 2022. Föreningen har totalt 67 platser säkrade i Torggaraget, varav i nuläget flertalet finns i en sektion med låsta grindar. Föreningen har representanter i styrelsen för Torggaraget.

Ekonomi

Intäkter för årsavgifter har uppgått till 3 962 780 kronor.

Mot bakgrund av kraftiga prisökningar på såväl el som vatten och fjärrvärme samt högre rörliga räntor beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10% fr o m 1 januari 2023.

Föreningens långfristiga skulder på 37 200 000 kronor består av tre bundna lån i Swedbank på 25 200 000 kronor samt två lån i Handelsbanken uppgående till totalt 12 000 000 kronor. Bindningstiderna på lånen varierar från 10 år till 3 månader. Ett 3- årigt lån på 10 000 000 omsattes vid halvårsskiftet 2022 och styrelsen valde då 3-månaders rörlig ränta. Föreningen har sedan 2014 amorterat 5,6 Mkr på sina lån.

Föreningen har ett kollektivt avtal om bredband/TV/telefoni. Kostnaden ingår i föreningsavgiften.

Föreningen uppvisar såväl ett negativt resultat som ett negativt kassaflöde för 2022. Orsaken är de omfattande underhållsprojekt som planenligt genomförts under året. Dessa har i sin helhet finansierats av tillgängliga likvida medel.

Kassabehållningen vid årsskiftet uppgår till 509 119 kronor.

Föreningen tillämpar metod K2 för avskrivningar och med en avskrivningstid på 200 år för byggnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 genomfördes två större underhållsåtgärder, dels fasadrenovering, dels termostatbyte och injustering av värmesystemet.

Fasadrenoveringen genomfördes genom fasadkättrare som hängde i rep. Föreningen hade tidigare låtit besikta fasaderna och med det som grund samt löpande okulör besiktning från klättrarna så åtgärdades sprickor i fasaderna. Som tillägg till detta arbete rengjordes och tätades hängrännor, rengjordes fönsterbleck och balkongräcken samt målades takfoten runt samtliga hus.

De drygt 20 år gamla thermostaterna byttes ut under senhösten och i samband med detta gjordes en injustering av värmekurvorna. Resultatet har främst visat sig i en jämnare temperatur i lägenheterna mellan de olika husen och oavsett vilket väder som råder. Fortsatt intrimning kommer göras under 2023.

Otäta fönster är upphov till hög energiåtgång och dålig komfort. Många medlemmar har under 2022 genomfört byte av gamla tätningslister, ett viktigt bidrag för att minska uppvärmningskostnaderna och förbättra komforten.

En upphandling av fastighetsförsäkring gjordes under året. Föreningens nya försäkringsgivare är Brandkontoret. I samband med bytet slopades det kollektiva bostadsrättstillägget.

Medlemsinformation

104 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåts.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.

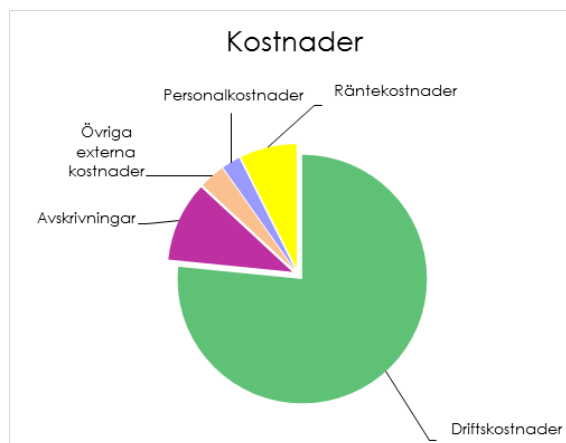
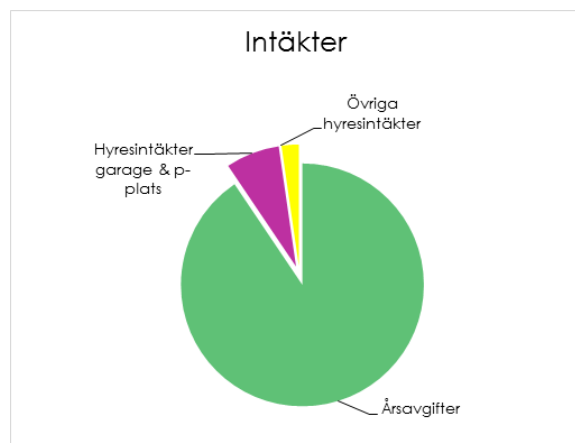
67 bostadsrätter

105 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 293	3 983	3 983	3 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 010	286	532	76
Soliditet ¹ , %	76	76	75	75
Balansomslutning, tkr	157 171	158 196	159 319	158 793
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	595	595	595
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 586	5 586	5 835	5 837
Räntekostnad i % av rörelseintäkter	10.0	9.1	9.5	13.2
Räntekänslighet	9.5	9.6	9.7	9.7

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	99 840 000	16 046 000	3 915 698		285 570
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			75 000	-75 000	
Balanseras i ny räkning				285 570	-285 570
Årets resultat					-1 009 993
Belopp vid årets utgång	99 840 000	16 046 000	3 990 698	210 570	-1 009 993

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	210 570
Årets resultat	-1 009 993
Totalt	-799 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	75 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-730 856
Balanseras i ny räkning	-143 567
Totalt	-799 423

lanspråktagande av yttre fonden består av kostnader för fasadrenovering.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 293 259	3 983 277
Övriga rörelseintäkter		82 694	5 994
Summa Rörelseintäkter		4 375 953	3 989 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-4 124 724	-2 449 884
Övriga externa kostnader	3	-179 451	-158 735
Personalkostnader		-127 590	-157 704
Avskrivningar		-556 455	-572 718
Summa Rörelsekostnader		-4 988 220	-3 339 041
RÖRELSERESULTAT		-612 267	650 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 728	-364 660
Summa Finansiella poster		-397 726	-364 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 009 993	285 570
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 009 993	285 570
ÅRETS RESULTAT		-1 009 993	285 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	156 446 634	156 983 353
Inventarier, verktyg och installationer	5	26 442	46 178
Summa materiella anläggningstillgångar		156 473 076	157 029 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 473 076	157 029 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		700	1 588
Övriga fordringar		2	19 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	187 874	71 299
Summa kortfristiga fordringar		188 576	92 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		509 119	1 074 152
Summa kassa och bank		509 119	1 074 152
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		697 695	1 166 483
SUMMA TILLGÅNGAR		157 170 771	158 196 014

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 886 000	115 886 000
Fond för yttre underhåll		3 990 698	3 915 698
Summa bundet eget kapital		119 876 698	119 801 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 570	0
Årets resultat		-1 009 993	285 570
Summa fritt eget kapital		-799 423	285 570
SUMMA EGET KAPITAL		119 077 275	120 087 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	37 200 000	37 200 000
Summa långfristiga skulder		37 200 000	37 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		188 936	217 988
Skatteskulder		9 560	5 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	695 000	685 218
Summa kortfristiga skulder		893 496	908 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 170 771	158 196 014

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	200	0,5
Fasad	10	10
Fastighetsnät	10	10
Passersystem	10	10
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 962 780	3 962 780
Hysesintäkter förråd	17 399	20 496
Hysesintäkter garage och p-platser	313 079	0
Totalt nettoomsättning	4 293 258	3 983 276

Not 2. Drifkostnader	2022	2021
Fastighetsel	224 936	168 729
Uppvärmning	852 509	838 361
Vatten och avlopp	272 858	258 033
Sophämtning	103 768	112 609
Grundavtal hiss	75 900	73 725
Hissbesiktning	6 551	8 310
Grovsopor/återvinning	22 509	22 935
Fastighetskötsel	52 776	51 733
Fastighetsstäd	89 231	97 382
Fastighetsstäd extra	26 636	25 512
Snöröjning/sandning	10 000	6 555
Bredband	181 243	184 352
Försäkring	83 647	97 615
Försäkringskador	126 039	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 773	97 753
Samfällighetskostnader	164 910	0
Förbrukningsmaterial	8 852	12 509
Förbrukningsinventarier	1 188	11 063
Reparation och underhåll	114 853	1 333
Reparation och underhåll tak	0	141 189
Reparation och underhåll balkonger/altaner	134 750	36 875
Reparation och underhåll portar och lås	11 619	32 018
Reparation och underhåll hiss	57 750	4 028
Reparation och underhåll tvättstuga	5 323	2 848
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	762
Reparation och underhåll uppvärmning	120 416	5 813
Reparation och underhåll VVS	502 389	36 392
Reparation och underhåll ventilation	0	61 338
Reparation och underhåll gård/trädgård	36 412	60 112
Reparation fasad	730 856	0
Reparation fönster	5 031	0
Totalt drifkostnader	4 124 724	2 449 884

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Föreningsstämma	8 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 610	6 550
Arvode ekonomisk förvaltning	90 372	87 522
Extra ekonomisk förvaltning	2 625	2 500
Revisionsarvode	14 373	12 193
Webbsida	1 696	1 496
Telefon	5 903	6 145
Konsultarvode	31 750	19 125
Bankkostnader	3 712	3 308
Övriga administrativa kostnader	860	1 039
Föreningsomkostnader	5 715	6 648
Övriga kostnader	7 084	12 208
Totalt övriga externa kostnader	179 451	158 735

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	98 564 621	98 495 871
Anskaffningsvärde mark	70 660 000	70 660 000
Inköp	0	68 750
Utgående anskaffningsvärden	169 224 621	169 224 621
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 241 268	- 11 705 390
Årets avskrivningar	- 536 719	- 535 878
Utgående avskrivningar	-12 777 987	-12 241 268
Utgående redovisat värde	156 446 634	156 983 353
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	121 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	49 000 000
	187 000 000	136 000 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	339 643	339 643
Utgående anskaffningsvärden	339 643	339 643
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 293 465	- 256 625
Årets avskrivningar	- 19 736	- 36 840
Utgående avskrivningar	-313 201	-293 465
Utgående redovisat värde	26 442	46 178

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	26 768	30 111
FRUBO AB	6 797	22 304
Bostadsrätterna	6 710	6 610
Telia	15 343	12 274
Torggaraget's Samfällighet	127 771	0
MFS Fastighetsservice	4 485	0
Summa	187 874	71 299

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	2,993 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2023-12-29	3,214 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2951924493	2024-09-25	0,75 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank 2951924501	2023-09-25	0,72 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank 2855414708	2029-09-25	1,2 %	12 600 000	12 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			37 200 000	37 200 000

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till 37 200 000 kronor.

Lån med villkorsändringsdag 2023 har ovillkorad rätt att förlängas varför de redovisas som långfristiga skulder.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	372 261	352 785
Upplupna utgiftsräntor	7 077	2 032
Grovsopor	1 980	1 654
Fortum	148 212	142 599
Nacka Energi	9 097	8 907
MFS Fastighetsservice	0	12 200
Keab Gruppen AB	7 573	7 338
Reservation Arvode	148 800	157 704
Summa	695 000	685 219

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa:	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Eva Olsson
Ordförande

Bengt Sjöberg
Ledamot

Thomas Andersson
Ledamot

Tina Flodén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Verifikat

Titel: Årsredovisning Gustafshög 1

ID: fcea43e0-b9af-11ed-9ecf-a33f170b88d0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-03-03

Underskrifter

Brf Gustafshög 1

thomas@nackahiss.se

Signerat: 2023-03-03 11:49 BankID Hans Thomas Andersson

Brf Gustafshög 1

tina.floden@gmail.com

Signerat: 2023-03-03 19:26 BankID Kristiina Naroma Flodén

Resvisor Grant Thornton

maria.johanson@se.gt.com

Signerat: 2023-03-07 16:52 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Brf Gustafshög 1

bengt.e.sjoberg@telia.com

Signerat: 2023-03-03 16:11 BankID BENGT SJÖBERG

Brf Gustafshög 1

olsson.eva@telia.com

Signerat: 2023-03-03 21:05 BankID EVA GUN-MARIE

OLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Gustafshög 1 original.pdf	1.7 MB	d332 a077 ef4c 6244 d506 b427 475e 1dae d8ee 57d2 81f6 6677 5361 474e 9deb 569a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-03-03	11:44	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-03-03	11:49	Signerat Brf Gustafshög 1 Genomfört med: BankID av Hans Thomas Andersson. IP: 94.234.101.36
2023-03-03	16:11	Signerat Brf Gustafshög 1 Genomfört med: BankID av BENGT SJÖBERG. IP: 213.66.92.123
2023-03-03	19:26	Signerat Brf Gustafshög 1 Genomfört med: BankID av Kristiina Naroma Flodén. IP: 81.232.16.41
2023-03-03	21:05	Signerat Brf Gustafshög 1 Genomfört med: BankID av EVA GUN-MARIE OLSSON. IP: 195.67.195.220

Händelser

2023-03-07

16:52

Signerat | Resvisor Grant Thornton

Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17