# Årsredovisning

**för**

# Brf Gustafslandet

769611-2510

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-10 |


WL CH CB

Styrelsen för Brf Gustafslandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är uppförd 1938 och bostadsrättföreningen bildades år 2005.

### Fastighet

Bostadsrättsföreningen äger Solna Välten 7, Gustafsvägen 6,169 58 Solna. I fastigheten finns 21 bostadslägenheter fördelade på 19 ettor, 1 tvåa och 1 trea med en sammanlagd yta på 800 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige under perioden 1 januari till och med 31 december.

### Styrelsen

*Ordinarie ledamöter*
Göran Blixt (Ordförande)
Camilla Holmqvist
Kamil Nowastowski

*Suppleanter*
Krister Nordström
Eva Edfast

### Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

### Revisor
Föreningen har haft revisor Robert Wallenberg, vald av föreningen.

### Styrelsemöten
Under verksamhetsåret har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.

### Ekonomisk förvaltning
Sköts av Viredo AB

### Teknisk förvaltning
Sköts av föreningen i egen regi. Städning av trapphus och tvättstuga utförs på entreprenad.

WM CH

**Årsavgifter**
Årsavgiften höjdes under juni månad med 5%.

Föreningen har sitt säte i Solna.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

**Jan månad**
Viredo AB tar över den ekonomiska förvaltningen från Fasteko AB

**Maj månad**
- Städdag vår.
  Gräsklippning, krattning och bortforsling av skräp
  Putsning av fönster och städning ogräsrensning framför port.
- Myrdosor har köpts in till lgh 1001&1002

**Juni månad**
- Höjning av årsavgiften med 5%
- Planerad brytning av huvudströmmen för att byta passdel för en av huvudsäkringarna.
  Det upptäcktes att det ej var möjligt. Nytt lite större arbete planeras in längre fram.

**Juli månad**
- Inköp av gräsklippare då den gamla gick sönder under städdagen

**Augusti månad**
- Undersökning vilka lägenheter som eventuellt saknade brandvarnare.
  Några stycken köptes in av föreningen.

**September månad**
- Byte av portkod för port, tvättstuga och cykelförråd

**Oktober månad**
- Städdag höst
  Krattning och bortforsling av löv. Städning framför port.

**November månad**
- Sotning utfördes för de som hade aktiva öppna spisar.

## Medlemsinformation

År 2023 överläts 5 lägenheter i föreningen. Föreningen hade vid årets början 29 medlemmar och vid årets slut 25 medlemmar.

WM CH

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 662 | 642 | 640 | 642 |
| Resultat efter finansiella poster | -100 | -164 | -1 107 | 127 |
| Soliditet (%) | 49 | 49 | 49 | 57 |
| Balansomslutning | 15 115 | 15 329 | 15 840 | 15 814 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 9 250 | 9 400 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 7 | 63 | 0 | 0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 230 | 187 | 0 | 0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 812 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 11 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 98 | 0 | 0 | 0 |

## Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet, föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande, och att framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Upplåtelse-avgift** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 9 885 624 | 352 404 | -2 431 883 | -290 475 | **7 515 670** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -290 475 | 290 475 | **0** |
| Årets resultat | | | | -100 156 | **-100 156** |
| **Belopp vid årets utgång** | **9 885 624** | **352 404** | **-2 722 358** | **-100 156** | **7 415 514** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -2 722 358 |
| årets förlust | -100 156 |
| | **-2 822 514** |
| | |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -2 822 514 |
| | **-2 822 514** |

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

WL CH

# Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 661 808 | 642 293 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 632 | 0 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **665 440** | **642 293** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -382 282 | -588 803 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -18 116 | -21 442 |
| Personalkostnader | 5 | -34 275 | -31 738 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -105 669 | -126 782 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-540 342** | **-768 764** |
| **Rörelseresultat** | | **125 098** | **-126 471** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 478 | 32 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -225 732 | -164 036 |
| **Summa finansiella poster** | | **-225 254** | **-164 004** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-100 156** | **-290 475** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-100 156** | **-290 475** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-100 156** | **-290 475** |

WHL CH

# Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 14 966 780 | 15 072 449 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **14 966 780** | **15 072 449** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **14 966 780** | **15 072 449** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 16 351 | 123 228 |
| Övriga fordringar | | 16 362 | 13 420 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 21 397 | 13 117 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **54 110** | **149 765** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 94 054 | 106 542 |
| **Summa kassa och bank** | | **94 054** | **106 542** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **148 164** | **256 307** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **15 114 944** | **15 328 756** |

WK CH

# Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 885 624 | 9 885 624 |
| Upplåtelseavgifter | | 352 404 | 352 404 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **10 238 028** | **10 238 028** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 722 358 | -2 431 883 |
| Årets resultat | | -100 156 | -290 475 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-2 822 514** | **-2 722 358** |
| **Summa eget kapital** | | **7 415 514** | **7 515 670** |
| **Långfristiga skulder** | 7 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 3 600 000 | 7 520 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 600 000** | **7 520 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 3 800 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 51 660 | 0 |
| Skatteskulder | | 97 377 | 30 639 |
| Övriga skulder | | 2 216 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 148 177 | 262 447 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 099 430** | **293 086** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **15 114 944** | **15 328 756** |

WM CH

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 156 | -290 229 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 105 669 | 126 782 |
| Betald skatt | | -3 680 | -30 009 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **1 833** | **-193 456** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 106 877 | -8 420 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -7 541 | -15 451 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 51 660 | -156 736 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -45 317 | 16 004 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **107 512** | **-358 059** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -120 000 | -50 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-120 000** | **-50 000** |
| **Årets kassaflöde** | | **-12 488** | **-408 059** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 106 542 | 514 601 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **94 054** | **106 542** |

WAL CH GD

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen , Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag , BFNAR 2023:1 och kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år tillsammans med planenlig amortering som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och med villkor som framgår av not 7.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 120 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

KJA CH

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 649 720 | 631 307 |
| Andrahandsuthyrning | 5 140 | 4 730 |
| Övriga intäkter | 6 948 | 6 257 |
| Elstöd | 3 632 | 0 |
| | **665 440** | **642 294** |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

## Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | -23 853 | -21 186 |
| Uppvärmning | -139 238 | -128 327 |
| Vatten | -20 840 | -16 805 |
| Sophämntning | -26 549 | -26 173 |
| Städning | -37 428 | -41 500 |
| Fastighetsavgift | -33 369 | -33 369 |
| Försäkring | -18 376 | -15 215 |
| Reparationer/ underhåll | -35 869 | -257 916 |
| Ekonomiskförvaltning | -46 224 | -45 730 |
| IT | -536 | -2 581 |
| | **-382 282** | **-588 802** |

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | -1 624 | -291 |
| Bankkostnader | -3 819 | -2 850 |
| Övriga kostnader | -12 673 | -18 300 |
| | **-18 116** | **-21 441** |

## Not 5 Styrelsearvoden

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -26 250 | -24 150 |
| Social avgift | -8 025 | -7 588 |

GP
WAL CH AR

## Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 051 674 | 17 051 674 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **17 051 674** | **17 051 674** |
| Ingående avskrivningar | -1 979 225 | -1 852 443 |
| Årets avskrivningar | -105 669 | -126 782 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-2 084 894** | **-1 979 225** |
| **Utgående redovisat värde** | **14 966 780** | **15 072 449** |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Swedbank lån 049-0, ränta 3,320% villkorsändring 320423 | 1 940 000 | 1 980 000 |
| Swedbank lån 796-9, ränta 1,110% villkorsändring 241025 | 1 670 000 | 1 680 000 |
| Swedbank lån 050-8, ränta 2,930% villkorsändring 270423 | 1 740 000 | 1 780 000 |
| Swedbank lån 833-6, ränta 4,779% villkorsändring 240328 | 2 050 000 | 2 080 000 |
| | **7 400 000** | **7 520 000** |
| Kortfristiga del av skulder (amortering per år är 120 000 kr) | 3 800 000 | 0 |

Underskrifter

Göran Blixt 2024-05-07
Göran Blixt
Ordförande

Camilla Holmqvist 2024-05-07
Camilla Holmqvist
Ledamot

2024-05-07
Kamil Nowwastowski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16

Robert Wallenberg
Revisor