

# ÅRSREDOVISNING

för



brf. **GUSTAFSLANDET**

## Brf Gustafslandet

Org.nr. 769611-2510

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustafslandet avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gustafslandet får härmed avgiva redovisningen för föreningsverksamhet under 2022, föreningens sjuttonde verksamhetsår.

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510



Föreningen innehar och förvaltar fastigheten Solna Välten 7, Gustafsvägen 6, 169 58 Solna.

Årsredovisningen 2022 omfattar ekonomiskt perioden från 1 januari till och med 31 december.

Fastigheten är uppförd 1938 och bostadsrättsföreningen bildades 2005. I fastigheten finns 21 bostadslägenheter fördelade på 19 ettor, 1 tvåa och 1 trea med en sammanlagd yta på 800 kvadratmeter.

Föreningen är i skattehänseende en äkta bostadsrättsförening. Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid 2022 års fastighetstaxering till 25 200 000 kronor, varav 9 800 000 kronor utgör byggnadsvärde och 15 400 000 kronor utgör markvärde.

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

Fastigheten var vid bokslutet den 31 december 2022 in-tecknad till 6 570 000 kronor och fastighetslånen uppgick till 7 520 000 kronor.

## Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som höst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

## Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Beskattningen sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning.

### Ordinarie ledamöter

Göran Blixt(ordförande) lgh 1202

Fritz Bäckman lgh 1401

Jakob Pehrson lgh 1302

### Suppleanter

Krister Nordström lgh 1101

Vilhelm Regnström lgh 1302

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen

## Revisor

Föreningen har som revisor haft Lars Mattsson och revisorsuppleant Robert Wallenberg, valda av föreningen.

## Styrelsesammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden.

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510



Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Medlemsantalet uppgick vid verksamhetsårets ingång till 30 personer. Medlemsantalet uppgick vid verksamhetsårets utgång till 31 personer. Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Ekonomisk förvaltning

Sköts av Fasteko i Stockholm AB.

Teknisk förvaltning

Fastigheten sköts av föreningen i egen regi. Städning av trapphus och tvättstuga utförs på entreprenad.

Arvoden förtroendevalda

Styrelsen delar på 1/2 pbb.

Årsavgifter

Årsavgiften har under året legat stilla och uppgår till 759 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Ingen höjning är planerad för 2023.

Föreningens resultat exklusive avskrivningar

Resultat per år för föreningen exklusive årets avskrivningar av byggnad, mark och inventarier

2022 - 290 475kr

2021 -1 233 520kr

2020 126 834 kr 2019

14 879 kr

2018 64 066 kr

2017 29 251 kr

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya medlemmar

Under året har 3 stycken försäljningar ägt rum i föreningen.

Lägenheterna 1002 , 1201 samt 1305 har fått nya innehavare.

Styrelsen välkomnar varmt de nya medlemmarna i föreningen och hoppas på ett gott samarbete och framtida engagemang.

Mars månad Brandsäkring vind

Detta gjordes genom säkring av fönster/fönsterluckor.

Genomgång av el och elcentral.

Lackning inbertak vind samt separat vind från trapphus till övriga bostäder.

Separation och brandsäkring av vind och lägenhet 1402. Tak och vägg mot vind revs och ersattes med brandförsäkring och brandgips samt målning av tak.

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510

Maj månad Städdag Vår

Krattning och iordningställande av innergård

Augusti månad Invändig och utvändig "förbesiktning" tunnelbanesprängningarna

Detta utfördes av Forcic Consulting AB.

Det kommer senare bli en mellanbesiktning och en slutbesiktning

Oktober månad höststädning

Vi krattade upp löv på vår innergårds samt satt upp skylt för att förhindra rastning av hundar på fastighetens gräsmatta. Rampen utanför porten förbättrades.

November månad Omkoppling/felsökning fastighets el

Vi har under en tid haft problem med att en av huvudsäkringarna gått då och då.

SH Elinstallation AB utförde felsökning samt omkoppling av el i vissa lägenheters elcentraler.



## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	642	640	642	633	620
Resultat efter finansiella poster	-290	-1 234	0	-112	-19
Balansomslutning	15 329	15 839	15 814	15 906	16 192
Soliditet (%)	49,03	49,28	57,16	57,00	56,50
Medelantalet anställda	0	0	0	0	0
Skuldsättning i kr/m2	9 400	0	0	0	0
Sparande i kr/m2	63	0	0	0	0
Energikostnad i kr/m2	187	0	0	0	0

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Aktiekapital	Övrigt bundet EK	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång			10 238 028	-1 198 363	-1 233 520	-2 431 883
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-1 233 520	1 233 520	0
Utdelning till aktieägare		0	0	0	0	0
Årets resultat		0	0	0	-290 475	-290 475
Belopp vid årets utgång		0	10 238 028	-2 431 883	-290 475	-2 722 358

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 431 883	Årets resultat	-290 475
Summa			-2 722 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 722 358
Summa	-2 722 358

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	642 293	639 883
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>642 293</b>	<b>639 883</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-588 803	-1 549 504
Övriga externa kostnader	4	-21 196	-24 049
Personalkostnader		-31 738	-29 962
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-126 782	-126 782
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-768 519</b>	<b>-1 730 297</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-126 225</b>	<b>-1 090 414</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-164 036	-143 105
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-164 004</b>	<b>-143 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-290 475</b>	<b>-1 233 519</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-290 475</b>	<b>-1 233 519</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-290 475</b>	<b>-1 233 519</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	15 072 449	15 199 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 072 449</b>	<b>15 199 231</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 072 449</b>	<b>15 199 231</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		123 228	114 808
Övriga fordringar		13 420	244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 117	10 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 765</b>	<b>125 895</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		106 542	514 601
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>106 542</b>	<b>514 601</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>256 307</b>	<b>640 496</b>

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510



**Summa tillgångar**

**15 328 756**

**15 839 727**

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Eget kapital		9 885 624	9 885 624
Bunden överkursfond		352 404	352 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 238 028</b>	<b>10 238 028</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 431 883	-1 198 363
Årets resultat		-290 475	-1 233 520
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 722 358</b>	<b>-2 431 883</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 515 670</b>	<b>7 806 145</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 520 000	7 570 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 520 000</b>	<b>7 570 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	156 736
Skatteskulder		30 639	60 648
Övriga skulder		0	42 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 447	203 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>293 086</b>	<b>463 582</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 328 756</b>	<b>15 839 727</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>			
Rörelseresultat		-126 225	-1 090 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		126 782	126 782
Erhållen ränta m.m.		32	0
Erlagd ränta		-164 036	-143 105
Betald inkomstskatt		-30 009	1 722
<b>Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-193 457</b>	<b>-1 105 016</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 420	3 815
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-15 451	28 720
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-156 736	55 816

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510



brf. GUSTAFSLANDET

Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	16 004	41 210
<b>Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-164 603</b>	<b>129 561</b>
<b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-358 060</b>	<b>-975 455</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	1 160 000
Amortering långfristiga lån	-50 000	0
<b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>1 160 000</b>
<b>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</b>	<b>-408 060</b>	<b>184 545</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		
Likvida medel vid periodens början	514 601	330 056
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)	-408 060	184 545
Kursdifferens i likvida medel	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>106 542</b>	<b>514 601</b>

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflytas.

### Materiella anläggningstillgångar

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden. Övriga kommentarer skrivs av linjärt mellan 5-60 år. anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader	120



## Noter till resultaträkning

### 2 Rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	632 621	632 621
Intäkter för 2:a hands uthyrning	4 730	7 262
Övrig försäljning	4 942	0
<b>Summa</b>	<b>642 293</b>	<b>639 883</b>

### 3 Driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Städning	41 500	35 394
Myndighetsbeaktning	0	4 969
Löpande underhåll, markytor	0	133 464
Övriga utgifter för fastigheten	257 916	1 069 350
Trädgård	0	13 763
Ekonomiskförvaltning	45 730	47 133
El vattenfall	21 186	22 590
Fjärrvärme Norrenergi	128 327	127 630
Vatten	16 805	20 054
Återvinning - Suez	26 173	26 171
Fastighetsförsäkring	15 215	13 747
Domän	2 581	1 046
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	33 369	30 639
<b>Summa</b>	<b>588 803</b>	<b>1 545 950</b>

### 4 Övriga kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förbrukningsinventarier / mtrl	103	92
Gårdsfest, städdag	188	396
Bankkostnader	2 851	17 561
Övriga externa tjänster	18 054	9 554
<b>Summa</b>	<b>21 196</b>	<b>27 630</b>

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510



## 5 Medelantal anställda

Bostadsrättsföreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

## Noter till balansräkning

### 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 051 674	17 051 674
Utgående anskaffningsvärden	17 051 674	17 051 674
Ingående avskrivningar	-1 852 443	-1 725 661
Årets avskrivningar	-126 782	-126 782
Utgående avskrivningar	-1 979 225	-1 852 443
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 072 449</b>	<b>15 199 231</b>

### 7 Skulder som avser flera poster

#### Allmänt

Företagets banklån/skuld om 7 520 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank 2754327969 1,11% bunden till 2024-10-25	1 680 000	1 710 000
Swedbank 2751530508 2,93% bunden till 2027-04-23	1 780 000	1 770 000
Swedbank 295378226 3,394% rörlig ränta 3månaders bunden till 2023-03-28	2 080 000	2 080 000
Swedbank 2751530490 3,32% bunden till 2032-04-23	1 980 000	2 000 000
<b>Summa</b>	<b>7 520 000</b>	<b>7 570 000</b>

  

Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0

## Underskrifter av årsredovisning

Ort  
Solna

Göran Blixt  
2023-05-03  
Styrelseordförande

Fritz Bäckman  
2023-05-03  
Styrelseledamot

# Brf Gustafslandet

Org.nr 769611-2510

Jakob Pehrson

2023-05-03

Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-03

Robert Wallenberg

Revisorssuppleant, ersätter Lars Mattson