



Årsredovisning 2022



Brf Gärdesbacken

Org nr 769614-3820

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 Gärdesbacken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 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 12 oktober 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Badmintonhallen 1 i Stockholms kommun den 15 maj 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tio våningar inkl. källarvåning med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 5 532 kvm. Föreningen disponerar 38 garageplatser som är belägna i källarvåningen.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Gruppbostad

Stockholms kommun innehar sju bostadslägenheter med bostadsrätt i enlighet med exploateringsavtal. Dessa lägenheter fungerar i samverkan som gruppbostad.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten är beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften var 1 519 kr per lägenhet för år 2022 och fastighetsskatten för lokaler en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 365 200 000 kr, varav byggnadsvärdet 161 200 000 kr och markvärdet 204 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jourtjänst med Wahlings Installationservice AB. Vidare har föreningen bl a avtal med Städpoolen AB gällande trappstädning och garagestädning samt SUEZ Recycling AB och Stockholm Vatten och Avfall gällande sophantering. Serviceavtal är tecknat med Miele avseende tvättstugans utrustning. Avtal är tecknat med AATE Gruppen AB avseende snöröjning.

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. Under räkenskapsåret har den genomsnittliga årsavgiften uppgått till ca 728 kr/kvm BOA.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm BOA för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Håkansson	Ordförande
	Lajla Aganovic	
	Johan Deubler	
	Johan Lettström	

Suppleant	Andreas Holmgren
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (sju) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Marie-Louise Ebbvik	ordinarie
Allians Revision & Redovisning AB	

Sofia Gunnarsson	suppleant
Allians Revision & Redovisning AB	

Valberedning

Inis Karahasanovic	Sammanställande
Connie Ringart	
Mårten Thelin	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen band bolånet på 11,5 miljoner i förtid den 28 januari 2022 till en ränta på 1,273%. Därmed har vi fått ca 38 000 kr/år lägre kostnader jämfört med tidigare. Räntan på 1,273% gäller till och med den 23 januari 2026. Under 2022 har föreningen sammanlagt amorterat 1 920 000 kronor. Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2011.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112 (121) medlemmar.
Under året har 9 (17) antal överlåtelser skett.
En (en) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 741	4 731	4 742	4 734	4 715
Resultat efter finansiella poster	434	137	209	235	11
Resultat exkl avskrivningar	2 211	1 914	1 986	2 012	1 788
Soliditet (%)	79,44	78,75	78,14	77,58	76,90
Skuldränta (%)	1,05	1,16	1,31	1,36	1,48
Lån per kvm BOA, kr	8 808	9 155	9 494	9 794	10 186
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	21	21	22	23
Bokfört värde för fastigheten per kvm BOA, kr	43 436	43 757	44 078	44 399	44 720

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningen fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

Lån per kvm BOA, kr

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Bokfört värde för fastigheten per kvm BOA, kr

Fastighetens bokförda värde dividerat med BOA.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 283 000	129 992 000	1 900 403	-2 512 369	137 445	191 800 479
Disposition av föregående års resultat			138 300	-856	-137 445	-1
Årets resultat					434 490	434 490
Belopp vid årets utgång	62 283 000	129 992 000	2 038 703	-2 513 225	434 490	192 234 968

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 513 225
årets vinst	434 490
	-2 078 735

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	138 300 -2 217 035 -2 078 735
---	--

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 740 964	4 731 378
Summa rörelseintäkter		4 740 964	4 731 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 577 539	-1 778 031
Övriga externa kostnader	4	-303 015	-312 798
Personalkostnader	5	-125 111	-125 111
Avskrivningar		-1 777 000	-1 777 000
Summa rörelsekostnader		-3 782 665	-3 992 940
Rörelseresultat		958 299	738 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 070	-600 993
Summa finansiella poster		-523 809	-600 993
Resultat efter finansiella poster		434 490	137 445
Årets resultat		434 490	137 445

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	240 286 713	242 063 713
Summa materiella anläggningstillgångar		240 286 713	242 063 713
Summa anläggningstillgångar		240 286 713	242 063 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 061	0
Övriga fordringar	7	1 591 496	1 384 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	105 623	110 762
Summa kortfristiga fordringar		1 712 180	1 495 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	606
Summa kassa och bank		0	606
Summa omsättningstillgångar		1 712 180	1 496 147
SUMMA TILLGÅNGAR		241 998 893	243 559 860

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 275 000	192 275 000
Fond för yttre underhåll		2 038 703	1 900 403
Summa bundet eget kapital		194 313 703	194 175 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 513 225	-2 512 369
Årets resultat		434 490	137 445
Summa fritt eget kapital		-2 078 735	-2 374 924
Summa eget kapital		192 234 968	191 800 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 065 578	33 864 062
Summa långfristiga skulder		35 065 578	33 864 062
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 657 537	16 779 053
Leverantörsskulder		117 129	123 652
Skatteskulder		329 164	315 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	594 517	677 590
Summa kortfristiga skulder		14 698 347	17 895 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 998 893	243 559 860

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		434 490	137 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 777 000	1 777 000
Förändring skatteskuld/fordran		11 632	2 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 223 122	1 916 785
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 061	0
Förändring av kortfristiga fordringar		5 127	-1 607
Förändring av leverantörsskulder		-6 524	5 376
Förändring av kortfristiga skulder		-83 073	14 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 123 591	1 935 140
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 920 000	-1 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 920 000	-1 875 000
Årets kassaflöde		203 591	60 140
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 222 913	1 162 774
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 426 504	1 222 914

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

	2022	2021
Årsavgifter	4 027 592	4 027 608
P-plats och garage	684 000	684 000
Gästlägenhet	21 500	15 100
Avgift andrahandsupplåtelse	2 431	4 345
Betalningspåminnelse	900	0
Övriga ej momspl ersättning och intäkter	4 541	325
	4 740 964	4 731 378

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	30 806	31 565
Trädgårdsskötsel	12 271	13 713
Städkostnader	76 806	98 446
Hyra av entrémattor	5 432	5 264
Snöröjning/sandning	6 899	15 938
Serviceavtal	25 372	19 448
Hisskostnader	57 489	51 106
Reparationer	41 374	33 189
Planerat underhåll	6 547	236 856
Fastighetsel	125 185	96 706
Uppvärmning	596 475	618 523
Vatten och avlopp	138 141	127 125
Avfallshantering	129 558	111 542
Försäkringskostnader	111 271	107 158
Kabel-tv	118 754	117 185
Bredband	91 494	92 664
Förbrukningsmaterial	3 665	1 604
	1 577 539	1 778 032

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	52 000	44 880
Fastighetsavgift	118 482	113 802
Hemsida	4 624	4 624
Porto	3 170	5 852
Föreningsgemensamma kostnader	477	0
Revisionsarvode	15 493	15 412
Ekonomisk förvaltning	102 359	120 999
Bankkostnader	1 248	2 200
Konsultarvoden	0	-3 938
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	0	3 933
	303 015	312 798

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	95 200	95 200
Sociala avgifter	29 911	29 911
	125 111	125 111

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
Ingående avskrivningar	-15 136 287	-13 359 287
Årets avskrivningar	-1 777 000	-1 777 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 913 287	-15 136 287
Utgående redovisat värde	240 286 713	242 063 713
Taxeringsvärden byggnader	161 200 000	133 488 000
Taxeringsvärden mark	204 000 000	142 000 000
	365 200 000	275 488 000
Taxeringsvärde bostäder	360 000 000	271 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 200 000	4 488 000
	365 200 000	275 488 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	164 980	162 472
Avräkningskonto förvaltare	1 426 504	1 222 307
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
	1 591 496	1 384 779

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	28 022	27 204
Kabel-tv	31 070	29 686
Bredband	13 104	15 444
Ekonomisk förvaltning	22 438	30 209
Serviceavtal Miele	8 630	8 218
KTC Control AB	2 359	0
	105 623	110 761

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank, förfaller inom 1 år	2,165	3-månader	3 487 537	4 787 537
Swedbank, förfaller inom 1 år	1,120	2023-04-25	9 650 000	9 750 000
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,120	2024-04-25	6 935 600	7 175 600
Swedbank, förfaller 1-5 år	0,830	2025-06-18	17 278 462	17 458 462
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,273	2026-01-23	11 371 516	11 471 516
			48 723 115	50 643 115
Kortfristig del av långfristig skuld			13 657 537	16 779 053

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 920 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 12 737 537 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	88 303	82 199
Styrelsearvoden	67 291	67 291
Sociala avgifter	21 143	21 143
Revision	20 000	20 000
Reparation/underhåll	0	12 500
Fastighetsel	19 011	8 759
Fjärrvärme	90 347	90 591
Avfallskostnader	19 581	14 697
Vatten och avlopp	25 599	21 237
Förutbetalda avgifter och hyror	243 242	339 173
	594 517	677 590

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
	65 000 000	65 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Stefan Håkansson
Ordförande

Lajla Aganovic

Johan Deubler

Johan Lettström

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

Marie-Louise Ebbvik
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Gärdesbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-16 13:17:52

Dokumentet är undertecknat av:

 STEFAN HÅKANSSON (19620518XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-14 19:23:10
 Marie-Louise Ebbvik (19660804XXXX) Revisor	2023-03-16 13:17:52
 JOHAN DEUBLER (19671210XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-14 16:13:01
 LAJLA AGANOVIC (19700815XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-14 14:35:21
 Johan Richard Lettström (19760309XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-16 12:23:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Gärdesbacken.pdf (277713 byte)

631D153D6850E41DA2B2894399341C98E41689D7626D225EC695A84B72C2CC164643BE31A00864501B78
DEF16C535433569663756662FE756C18D52341BD6716

<https://esign.summera.support/verify>