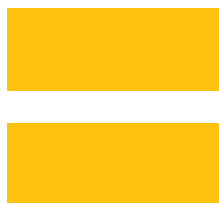


Årsredovisning 2023



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 upprätta 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 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 1 589 kr per lägenhet för år 2023 och fastighetsskatten för lokaler en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023 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 sju (nio) 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

Föreningen har inte haft några väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (113) medlemmar.
Under året har 4 (9) antal överlåtelser skett.
En (en) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 742	4 741	4 731	4 742	4 734
Resultat efter finansiella poster	-64	434	137	209	235
Resultat exkl avskrivningar	1 713	2 211	1 914	1 986	2 012
Soliditet (%)	80,10	79,44	78,75	78,14	77,58
Skuldränta (%)	1,54	1,05	1,16	1,31	1,36
Skuldsättning per kvm bostadsyta	8 424	8 808	9 155	9 494	9 794
Fastighetens belåningsgrad (%)	19	20	21	21	22
Bokfört värde för fastigheten per kvm BOA, kr	43 115	43 436	43 757	44 078	44 399
Räntekänslighet	12	0	0	0	0
Energikostnad/kvm	184	0	0	0	0
Avgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	0	0	0	0
Sparande per kvm	310	0	0	0	0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	728	0	0	0	0

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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala 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.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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	2 038 703	-2 513 225	434 490	192 234 968
Disposition av föregående års resultat			138 300	296 190	-434 490	0
Årets resultat					-64 187	-64 187
Belopp vid årets utgång	62 283 000	129 992 000	2 177 003	-2 217 035	-64 187	192 170 781

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 217 035
årets förlust	-64 187
	-2 281 222

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	-138 300
	-2 142 922
	-2 281 222

Uppllysning om förlust

Framtida underhållsbehov enligt underhållsplan kommer att finansieras med i tid planerade avgiftshöjningar för att möta upp kostnad för planerat underhåll. Vid större underhåll kan även lån behöva tas för att finansiera delar av underhållskostnaden, föreningen har som mål att varje år amortera på befintliga lån för att skapa utrymme för att kunna ta upp nya lån när behov uppstår.

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 742 060	4 740 964
Övriga rörelseintäkter		30 279	0
Summa rörelseintäkter		4 772 338	4 740 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 895 461	-1 577 539
Övriga externa kostnader	4	-295 353	-303 015
Personalkostnader	5	-138 000	-125 111
Avskrivningar		-1 777 000	-1 777 000
Summa rörelsekostnader		-4 105 814	-3 782 665
Rörelseresultat		666 524	958 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 854	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 565	-524 070
Summa finansiella poster		-730 711	-523 809
Resultat efter finansiella poster		-64 187	434 490
Årets resultat		-64 187	434 490

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	238 509 713	240 286 713
Summa materiella anläggningstillgångar		238 509 713	240 286 713
Summa anläggningstillgångar		238 509 713	240 286 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 061
Övriga fordringar	7	1 298 945	1 591 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	112 382	105 623
Summa kortfristiga fordringar		1 411 327	1 712 180
Summa omsättningstillgångar		1 411 327	1 712 180
SUMMA TILLGÅNGAR		239 921 040	241 998 893

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 275 000	192 275 000
Fond för yttre underhåll		2 177 003	2 038 703
Summa bundet eget kapital		194 452 003	194 313 703
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 217 035	-2 513 225
Årets resultat		-64 187	434 490
Summa fritt eget kapital		-2 281 222	-2 078 735
Summa eget kapital		192 170 781	192 234 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	37 919 978	35 065 578
Summa långfristiga skulder		37 919 978	35 065 578
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 683 137	13 657 537
Leverantörsskulder		170 649	117 129
Skatteskulder		205 672	329 164
Övriga skulder		2 537	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	768 286	594 517
Summa kortfristiga skulder		9 830 281	14 698 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 921 040	241 998 893

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-64 187	434 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 777 000	1 777 000
Förändring skatteskuld/fordran		-165 198	11 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 547 615	2 223 122
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		15 061	-15 061
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 210	5 127
Förändring av leverantörsskulder		53 520	-6 524
Förändring av kortfristiga skulder		173 769	-83 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 785 755	2 123 591
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 120 000	-1 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 120 000	-1 920 000
Årets kassaflöde		-334 245	203 591
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 426 504	1 222 913
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 092 259	1 426 504

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

	2023	2022
Årsavgifter	4 027 514	4 027 592
P-plats och garage	685 935	684 000
Gästlägenhet	25 000	21 500
Avgift andrahandsupplåtelse	3 151	2 431
Betalningspåminnelse	300	900
Övriga ej momspl ersättning och intäkter	160	4 541
	4 742 060	4 740 964

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	31 806	30 806
Trädgårdsskötsel	35 851	12 271
Städkostnader	101 888	76 806
Hyra av entrémattor	5 432	5 432
Snöröjning/sandning	15 408	6 899
Serviceavtal	27 034	25 372
Hisskostnader	45 731	57 489
Besiktningkostnader	6 561	0
Reparationer	72 415	41 374
Planerat underhåll	0	6 547
Fastighetsel	183 607	125 185
Uppvärmning	662 738	596 475
Vatten och avlopp	170 135	138 141
Avfallshantering	151 737	129 558
Försäkringskostnader	121 892	111 271
Självrisker	21 318	0
Kabel-tv	124 356	118 754
Bredband	85 644	91 494
Förbrukningsmaterial	8 159	3 665
OVK-besiktning	23 750	0
	1 895 462	1 577 539

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	52 000	52 000
Fastighetsavgift	123 942	118 482
Hemsida	4 624	4 624
Porto	0	3 170
Föreningsgemensamma kostnader	1 272	477
Revisionsarvode	15 640	15 493
Ekonomisk förvaltning	90 621	102 359
Bankkostnader	135	1 248
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	1 389	0
	295 353	303 015

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	95 200
Sociala avgifter	33 000	29 911
	138 000	125 111

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 200 000	257 200 000
Ingående avskrivningar	-16 913 287	-15 136 287
Årets avskrivningar	-1 777 000	-1 777 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 690 287	-16 913 287
Utgående redovisat värde	238 509 713	240 286 713
Taxeringsvärden byggnader	161 200 000	161 200 000
Taxeringsvärden mark	204 000 000	204 000 000
	365 200 000	365 200 000
Taxeringsvärde bostäder	360 000 000	360 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 200 000	5 200 000
	365 200 000	365 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	206 686	164 980
Avräkningskonto förvaltare	1 092 259	1 426 504
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
	1 298 945	1 591 496

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	31 290	28 022
Kabel-tv	31 854	31 070
Bredband	14 508	13 104
Ekonomisk förvaltning	23 153	22 438
Serviceavtal Miele	9 061	8 630
KTC Control AB	2 516	2 359
	112 382	105 623

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, förfaller inom 1 år	4,431	3-månader	1 987 537	3 487 537
Swedbank, förfaller 1-5 år	3,700	2026-04-24	9 550 000	9 650 000
Swedbank, förfaller inom 1 år	1,120	2024-04-25	6 695 600	6 935 600
Swedbank, förfaller 1-5 år	0,830	2025-06-18	17 098 462	17 278 462
Swedbank, förfaller 1-5 år	1,273	2026-01-23	11 271 516	11 371 516
			46 603 115	48 723 115
Kortfristig del av långfristig skuld			8 683 137	13 657 537

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: 8 683 137 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	104 980	88 303
Styrelsearvoden	75 691	67 291
Sociala avgifter	23 792	21 143
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	13 942	19 011
Fjärrvärme	95 383	90 347
Avfallskostnader	19 961	19 581
Vatten och avlopp	28 410	25 599
Förutbetalda avgifter och hyror	386 127	243 242
	768 286	594 517

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 10:28

SENT BY OWNER:
Abdalla Yasin · 16.04.2024 17:20

DOCUMENT ID:
H1I7vwzhgR

ENVELOPE ID:
B1mDPG3xC-H1I7vwzhgR

DOCUMENT NAME:
530 Brf Gärdesbacken 230101-231231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN DEUBLER johan.deubler@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 17:24 16.04.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/10) IP: 85.229.19.197
2. LAJLA AGANOVIC lasaaganovic@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2024 17:24 16.04.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/15) IP: 85.229.21.124
3. STEFAN HÅKANSSON hakanssonstefan@yahoo.se	Signed Authenticated	16.04.2024 17:56 16.04.2024 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/18) IP: 85.229.19.197
4. Johan Richard Lettström johan.lettstrom@sandvik.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:00 16.04.2024 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/09) IP: 85.229.70.152
5. Marie-Louise Ebbvik marie-louise.ebbvik@re-allians.se	Signed Authenticated	17.04.2024 10:28 16.04.2024 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/04) IP: 31.208.186.223

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed