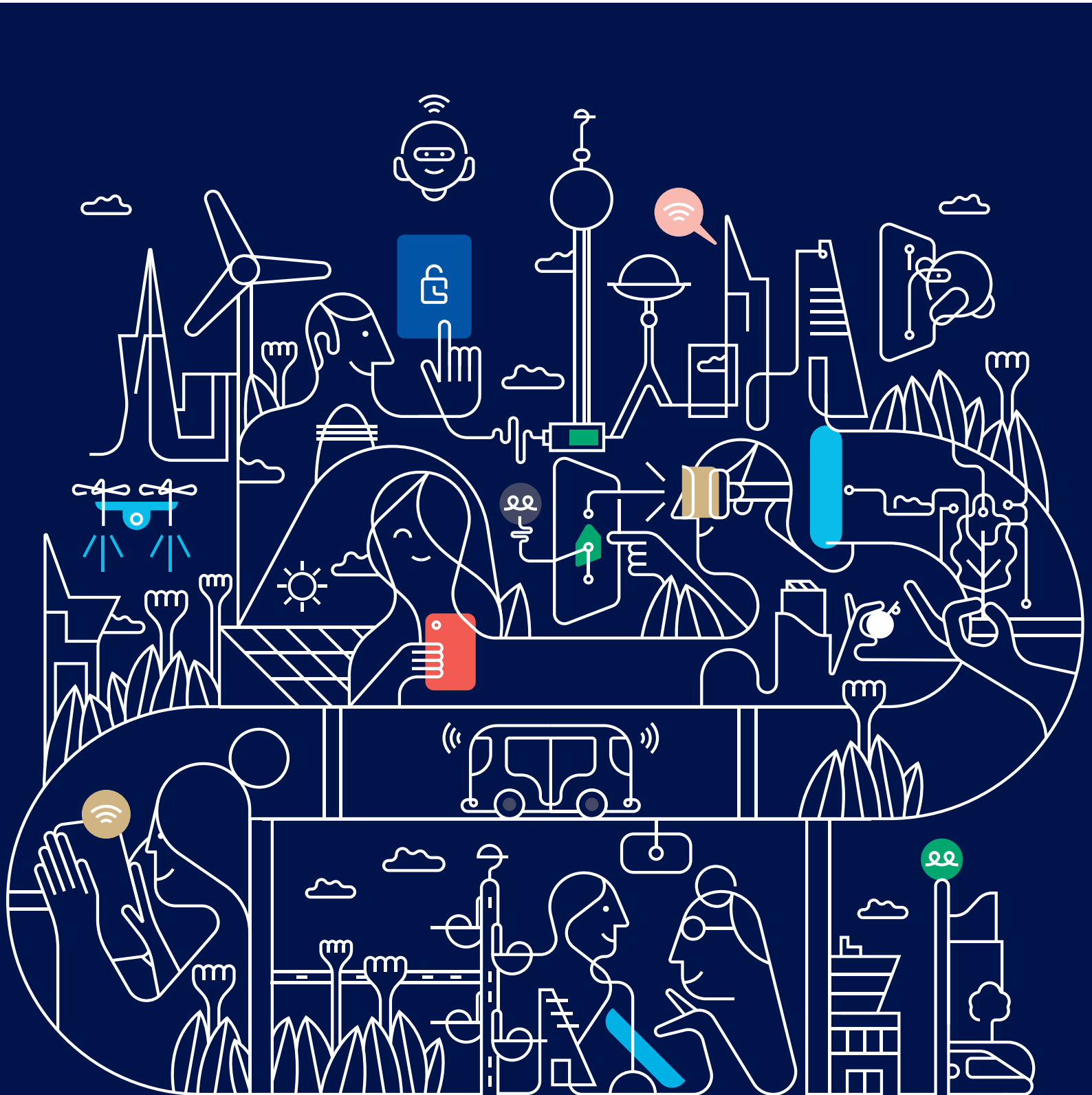




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gustavsberg 1:249



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gustavsberg 1:249

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marco Tauriainen	Ordförande
Linda Harnesk	Ledamot
Tim Mikael Tormund	Ledamot
Kim Ullberg	Ledamot
Anna-Liisa Vallo	Ledamot

Frida Cecilia Lundgren Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Lundgren Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning

Magnus Lindstrand Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmdö Gustavsberg 1:249	2004	Värmdö
Värmdö Gustavsberg 1:184	2004	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump i varje lägenhet, vattenburna radiatorer..

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 och består av 6 flerbostadshus.

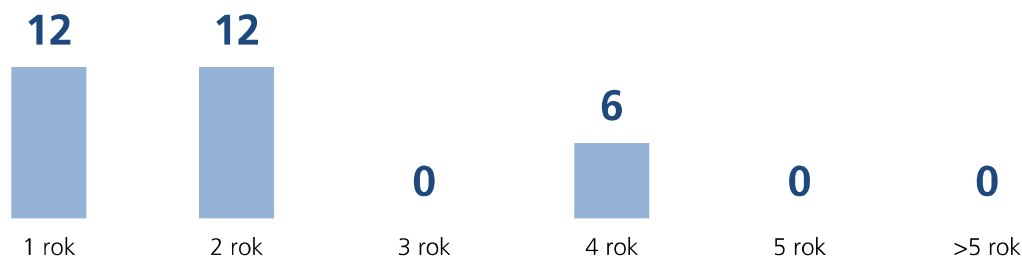
Fastigheternas värdeår är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m², varav 1 620 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Förråd Redskap och cyklar

Kommentar

Fristående byggnader, 4 st.
Kallförråd.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering efter Brand Kvarntorpsvägen 4	2022	Klart
Uppsättning av hjärtstartare	2022	Klart
Nya dörrarpå komplementsbyggnader	2021	Klart
Bullerplank på övre gården	2021	Klart
Nedtagning av dåliga träd	2020 - 2021	Klart
Professionell klippning av häckar	2020	Klart
Belysning i förråd och på fasader till förrådsbyggnader.	2020	Klart
Rengöring av imkanaler	2019	Klart

Planerat underhåll	År	Kommentar
byta ut brevlådor	2023	pågår
Nedtagning av dåliga träd	2023	pågår
underhåll av potthål	2023	pågår
Laddboxar på parkering	2023	Pågår
Utöka parkeringsplatser	2023	planerat
Ommålning av fasader	2026	planerat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Telia
Snöröjning	JÖVANS MARK & TRÄDGÅRD
Jouravtal, fastighetsskötsel. vs, el, avloppsspolning etc..	Relita

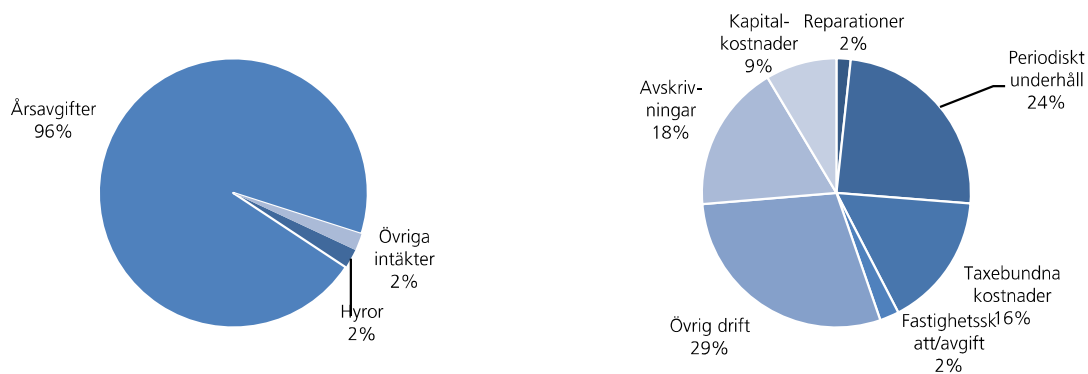
Föreningens ekonomi

Stabil ekonomi, trots rådande värdsåge och penningpolitik. vi har gjort vårt yttersta för att inte behöva höja avgifterna. Gjort vissa kostnadsbesparingar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 533 206	1 838 663
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 195 693	1 281 167
Finansiella intäkter	3 175	426
Ökning av kortfristiga skulder	25 696	47 049
	1 224 564	1 328 643
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 188 501	1 321 680
Finansiella kostnader	138 312	110 774
Ökning av kortfristiga fordringar	14 397	1 638
Minskning av långfristiga skulder	150 008	200 008
	1 491 217	1 634 100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 266 553	1 533 206
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-266 654	-305 457

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Oktober 2022 färdigställdes Kvarntorpsvägen 4A-4E efter branden december 2021.

Nedtagning av träd.

Ökning av cyckelförråd övre gård.

Borttagning av häckar, förberedning för gjutning av platta för brevlådor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	770	770	770
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 116	11 209	11 332	11 425
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	8	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	116	81	77	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	68	91	119
Soliditet (%)	56	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-415	-438	126	44
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 278	1 290	1 314

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 175 500	0	0	24 175 500
Fond för yttre underhåll	86 000	86 000	-248 934	248 934
S:a bundet eget kapital	24 261 500	86 000	-248 934	24 424 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-195 132	-86 000	-188 601	79 469
Årets resultat	-414 619	-414 618	437 535	-437 535
S:a fritt eget kapital	-609 750	-500 618	248 934	-358 066
S:a eget kapital	23 651 750	-414 618	0	24 066 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-414 619
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-109 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 000
summa balanserat resultat	-609 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-609 751
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 183 408	1 278 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 285	2 767
Summa rörelseintäkter		1 195 693	1 281 167
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-919 001	-1 111 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 709	-114 784
Personalkostnader	Not 6	-121 791	-95 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 674	-286 674
Summa rörelsekostnader		-1 475 175	-1 608 354
RÖRELSERESULTAT		-279 481	-327 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 175	426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 312	-110 774
Summa finansiella poster		-135 137	-110 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-414 619	-437 535
ÅRETS RESULTAT		-414 619	-437 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	40 672 216	40 958 890
Summa materiella anläggningstillgångar	40 672 216	40 958 890
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 672 216	40 958 890
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 769	78
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 311 207	1 576 154
Summa kortfristiga fordringar	1 323 976	1 576 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 323 976	1 576 232
SUMMA TILLGÅNGAR	41 996 192	42 535 122

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 175 500	24 175 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	86 000	248 934
Summa bundet eget kapital		24 261 500	24 424 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-195 132	79 469
Årets resultat		-414 619	-437 535
Summa fritt eget kapital		-609 750	-358 066
SUMMA EGET KAPITAL		23 651 750	24 066 368
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 342 392	13 442 400
Summa långfristiga skulder		13 342 392	13 442 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 665 508	4 715 508
Leverantörsskulder		31 391	79 350
Skatteskulder		89 340	94 960
Övriga skulder		761	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	215 050	136 536
Summa kortfristiga skulder		5 002 050	5 026 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 996 192	42 535 122

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 247 358	1 247 358
Årsavgifter - bortfall	-103 947	0
Hyror parkering	28 140	31 000
Överlåtelse/pantsättning	11 834	0
Öresutjämning	24	42
	1 183 408	1 278 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	1 947
Övriga intäkter	12 285	820
	12 285	2 767

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	45 580	40 888
	Gemensamma utrymmen	0	16 169
	Gård	18 126	23 357
	Förbrukningsmateriel	5 263	7 298
	Fordon	0	760
		68 969	88 472
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 452	0
	Lås	0	3 519
	VVS	6 509	2 143
	Elinstallationer	0	8 980
	Skador/klotter/skadegörelse	15 503	0
	Vattenskada	3 620	0
		28 084	14 642
	Periodiskt underhåll		
	VVS	394 734	0
	Mark/gård/utemiljö	0	634 997
		394 734	634 997
	Taxebundna kostnader		
	El	15 521	14 399
	Vatten	188 729	131 917
	Sophämtning/renhållning	57 002	54 437
		261 252	200 753
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 872	41 310
	Bredband	87 840	87 840
		128 712	129 150
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 250	43 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	919 001	1 111 785
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 381	0
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Inkassering avgift/hyra	2 609	3 080
	Hysesförluster	61	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 188	19 375
	Föreningskostnader	2 838	450
	Fritids- och trivselkostnader	1 509	603
	Förvaltningsarvode	86 430	84 560
	Administration	16 683	1 341
	Konsultarvode	6 417	5 375
		147 709	114 784

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 000	73 666
	Sociala kostnader	26 791	21 445
		121 791	95 111
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	275 685	275 685
	Markanläggning	10 989	10 989
		286 674	286 674
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 771 460	44 771 460
	Utgående anskaffningsvärde	44 771 460	44 771 460
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 812 569	-3 525 895
	Årets avskrivningar enligt plan	-286 674	-286 674
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 099 243	-3 812 569
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 672 216	40 958 890
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 983 166	16 983 166
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	6 400 000
		34 400 000	25 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 400 000	25 800 000
		34 400 000	25 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	44 654	42 948
	Klientmedel hos SBC	1 263 465	482 804
	Räntekonto hos SBC	3 088	1 050 402
		1 311 207	1 576 154

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	248 934	242 000
	Reservering enligt stadgar	86 000	64 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-248 934	-57 566
	Vid årets slut	86 000	248 934

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	0,490 %	8 365 760	8 365 760	2024-02-28
	SEB	0,490 %	704 892	704 892	2024-02-28
	SEB	0,490 %	113 178	213 186	2024-02-28
	SEB	0,490 %	4 258 570	4 258 570	2024-02-28
	SEB	3,280 %	4 565 500	4 565 500	2023-12-28
	SEB	1,420 %	0	50 000	2022-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		18 007 900	18 157 908	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 665 508	-4 715 508	
			13 342 392	13 442 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 507 860 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 181 000	10 181 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	55 468	45 468
	Sociala avgifter	17 428	14 286
	Ränta	36 104	14 454
	Avgifter och hyror	106 050	62 328
		215 050	136 536

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hjärtstartaren är uppsatt.
Planerat för att utöka antal parkeringsplatser och förbereda för laddstolpar.
Fortsätta arbetet kring att utreda solcellsanläggning.
Åtgärda potthål på väg och gemensama utrymmen
Måla bullerplank nedre gården.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den / 2023

Marco Tauriainen
Ordförande

Linda Harnesk
Ledamot

Tim Mikael Tormund
Ledamot

Kim Ullberg
Ledamot

Anna-Liisa Vallo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustavsberg 1:249, org. nr 769610-8088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustavsberg 1:249 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustavsberg 1:249 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 247 000	1 247 358	1 247 000
Årsavgifter - bortfall	0	-103 947	0
Hyror parkering	46 500	28 140	30 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 834	0
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	0	12 285	0
	1 293 500	1 195 693	1 277 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-30 000
Snöröjning/sandning	-46 000	-45 580	-21 000
Gård	-26 000	-18 126	-9 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 263	-10 000
Fordon	0	0	-3 000
	-74 000	-68 969	-73 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-11 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 452	0
VVS	0	-6 509	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 503	0
Vattenskada	0	-3 620	0
	-11 000	-28 084	-9 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-394 734	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
	-150 000	-394 734	0
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-15 521	-14 000
Vatten	-146 000	-188 729	-125 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-57 002	-46 000
	-219 000	-261 252	-185 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-40 872	-43 000
Bredband	-97 000	-87 840	-89 000
	-143 000	-128 712	-132 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-45 570	-42 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	8 320	0
	-48 000	-37 250	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 381	0
Tele- och datakommunikation	0	0	-69 000
Juridiska åtgärder	0	-8 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 609	0
Hysesförluster	0	-61	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 188	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 838	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 509	0
Förvaltningsarvode	-94 000	-86 430	-87 000
Administration	-6 000	-16 683	-6 000
Konsultarvode	0	-6 417	0
	-124 000	-147 709	-181 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-60 000	-30 000
Övriga arvoden	-14 000	-35 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-26 791	-10 000
	-54 000	-121 791	-50 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-276 000	-275 685	-276 000
Markanläggning	-11 000	-10 989	-11 000
	-287 000	-286 674	-287 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 110 000	-1 475 175	-959 000
RÖRELSERESULTAT	183 500	-279 481	318 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 088	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	45	0
Låneräntor	-185 000	-138 254	-150 000
Övriga räntekostnader	0	-58	0
	-185 000	-135 137	-150 000
RESULTAT	-1 500	-414 619	168 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se