



Årsredovisning 2022

Brf Garberget

Org nr 716422-6164

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 Garberget, med säte i Öregrund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadshus för permanent boende 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 gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-09-10.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan den 18 november 1992 fastigheten Öregrund 8:20 i Östhammars kommun. Föreningens fastighet består av 5 parhus med totalt 10 stycken bostäder. Den totala boytan är 1 319 kvm. Lägenhetsfördelning: 10 stycken 4 rum och kök.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Det kollektiva bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen upphörde 2018.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för 2022 uppgår till 8 874 kr för varje bostadsbyggnad/småhus eller motsvarande 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger ett lägre värde. Föreningen betalar 8 874 kr för varje småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 16 350 000 kr, varav byggnadsvärdet är 10 320 000 kr och markvärdet 6 030 000 kr. Värdeår är 1993.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av länsstyrelsen i Uppsala län 1992-11-13.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften för 2022 uppgår till 610 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 42 tkr per år vilket motsvarar 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Fastighetens tekniska status

Vid bedömning av fastighetens tekniska status bedöms tre viktiga funktionsområden; yttre fasader, tak och värmepumpar. Bedömningen görs i en femgradig skala där:

5 = Som nytt.

4 = Gott skick men åtgärder kan behöva vidtas på längre sikt (> 3 år).

3 = Acceptabelt skick men begränsade åtgärder kan behövas på kort sikt (< 3 år).

2 = Bristande skick och åtgärder bör vidtas på kort sikt (< 3 år).

1 = Dåligt skick och omfattande åtgärder måste vidtas på kort sikt (< 3 år).

Teknisk status på yttre fasader bedöms till nivå 5. Takplåtar och takpannor bedöms till nivå 3.

Värmepumpar bedöms till nivå 3.

Vad avser prioriterade drift- och underhållsåtgärder så hänvisas till avsnitten

Pågående och framtida drift- och underhållsåtgärder i senaste styrelsesammanträdesprotokoll.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2022 haft följande sammansättning:

Ulf Borgvald	Ordförande, underhållsansvarig, ordinarie atterare
Helen Gatugård Edvinsson	Ledamot, underhållsansvarig, ordinarie atterare
Henrik Bohlin	Ledamot, underhållsansvarig
Emelie Stendahl	Ledamot, underhållsansvarig
Philip Jacobson	Suppleant, underhållsansvarig
Roger Blomkvist	Suppleant, underhållsansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden samt ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens arbetsordning och ansvarsfördelning framgår av styrelseprotokoll nr 178.

Revisorer

Ordinarie Lena Borgvald

Suppleant PwC i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 genomfördes följande drift- och underhållsåtgärder

Byte av värmepump 8D och nya tilluftdon.

Underhåll på värmepumpar och nya filter.

Inspektion av samtliga tak och byte av trasiga takpannor.

Byte av defekta termostater och brandvarnare.

Byte av nio altandörrar (utom 8C som byttes 2021).

Garantibesiktning fasadrenovering etapp 3.

Rensning av rännalar, stuprör och hängrännor.

Aktuell status avseende värmepumpar

Lgh1 (6A) Nibe F470 installerad 2011
Lgh2 (6B) Nibe F470 installerad 2011
Lgh3 (6C) Nibe F410P installerad 2010
Lgh4 (6D) Nibe F470 installerad 2021
Lgh5 (6E) Nibe F470 installerad 2011
Lgh6 (8A) Nibe F470 installerad 2017
Lgh7 (8B) Nibe F470 installerad 2019
Lgh8 (8C) Nibe F470 installerad 2021
Lgh9 (8D) Nibe F470 installerad 2022
Lgh10 (8E) Nibe F470 installerad 2014

En värmepump byttes under 2022. Maskinparken består av nio F470 och en F410P.

Föreningsfrågor

Fastum Tekniska Förvaltning genomförde 2016 en utvändigt besiktning av fastigheten och levererade en slutrapport i form av en långsiktig och övergripande underhållsplan.

Detaljerad underhållsplan för planerat underhåll är upprättad och gäller för åren 2023 - 2027.

Underhållsplanen är integrerad i förenings budget.

Dokumentet *Ansvarsfördelning för underhållet av lägenheter och hus* uppdaterades i april 2019.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen hade vid årets slut 20 medlemmar fördelade på 10 lägenheter.

Genomsnittsåldern är 65 år.

Ingen lägenhetsöverlåtelse 2022.

Tre lägenhetsöverlåtelser 2021 (6C, 6D och 8C).

En lägenhetsöverlåtelse 2020 (6A).

Samtliga bostäder i föreningen var vid årets utgång upplåtna.



Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	804	810	828	828	768
Resultat efter finansiella poster	-192	-83	215	233	267
Soliditet (%)	16	17	18	16	15
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	42	151	449	366	400
Fastighetslån/kvm (kr)	7 433	7 509	7 584	7 660	7 698
Årsavgifter/kvm (kr)	610	614	628	628	582

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 750 000	172	320 994	136 089	-83 130	2 124 125
Disposition av föregående års resultat:			-41 130	-42 000	83 130	0
Årets resultat					-192 304	-192 304
Belopp vid årets utgång	1 750 000	172	279 864	94 089	-192 304	1 931 821

ES

ASB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	94 089
årets förlust	-192 304
	-98 215

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	42 000
ianspråktagande av medel för yttre fond	-279 864
i ny räkning överföres	139 649
	-98 215

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



Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	804 000	810 000
Övriga rörelseintäkter		0	164
Summa rörelseintäkter		804 000	810 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-365 735	-338 655
Övriga externa kostnader	4	-144 135	-146 292
Avskrivningar		-234 563	-234 563
Summa rörelsekostnader		-744 433	-719 510
Rörelseresultat		59 567	90 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 200	986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 071	-174 770
Summa finansiella poster		-251 871	-173 784
Resultat efter finansiella poster		-192 304	-83 130
Årets resultat		-192 304	-83 130

Bar
ES
AMB

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 118 415	11 352 978
Summa materiella anläggningstillgångar		11 118 415	11 352 978
Summa anläggningstillgångar		11 118 415	11 352 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	338 867	485 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67 044	62 108
Summa kortfristiga fordringar		405 911	547 126
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		331 765	329 566
Summa kassa och bank		331 765	329 566
Summa omsättningstillgångar		737 676	876 692
SUMMA TILLGÅNGAR		11 856 091	12 229 670

APB ES
for

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 750 000	1 750 000
Fond för yttre underhåll		279 864	320 994
Summa bundet eget kapital		2 029 864	2 070 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		94 089	136 089
Årets resultat		-192 304	-83 130
Summa fritt eget kapital		-98 215	52 959
Summa eget kapital		1 931 649	2 123 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 353 851	0
Summa långfristiga skulder		8 353 851	0
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr skulder	9	1 450 000	9 903 851
Leverantörsskulder		68 952	118 462
Skatteskulder		11 439	7 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	40 200	75 901
Summa kortfristiga skulder		1 570 591	10 105 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 856 091	12 229 670

Bar
ES
AKP

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-192 304	-83 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		234 563	234 563
Förändring skatteskuld/fordran		3 936	-608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 195	150 825
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 948	-2 031
Förändring av leverantörsskulder		-49 510	57 113
Förändring av kortfristiga skulder		-8 489 551	9 810 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 497 814	10 016 494
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		8 353 851	-9 903 851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 353 851	-9 903 851
Årets kassaflöde		-143 963	112 643
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		806 694	694 051
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		662 731	806 694



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från och med räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Byggnad och fastighetsförbättringar är uppdelade i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent är viktad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnad och fastighetsförbättringar 1,18%

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	804 000	810 000
	804 000	810 000

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	7 962	2 512
Reparation VA	0	2 485
Reparation tak	0	9 566
Trädgård och utemiljö	1 016	0
Planerat underhåll	207 000	15 625
Underhåll dörrar/lås invändigt	0	27 625
Underhåll värme	88 028	187 384
Underhåll ventilation	0	27 500
Fastighetsel	4 863	4 827
Försäkringskostnader	50 515	49 046
Förbrukningsinventarier	5 537	11 707
Förbrukningsmaterial	814	378
	365 735	338 655

Be
B

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	88 740	85 240
Porto	120	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	6 064	0
Ekonomisk förvaltning	43 876	42 124
Bankkostnader	3 170	2 200
Upprättande av energidekl	0	15 990
Gåvor	1 365	0
Övriga poster	800	738
	144 135	146 292

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 845 000	13 845 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 845 000	13 845 000
Ingående avskrivningar	-7 100 502	-6 936 949
Årets avskrivningar	-163 553	-163 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 264 055	-7 100 502
Redovisat värde mark	1 200 000	1 200 000
Redovisat värde mark	1 200 000	1 200 000
Utgående redovisat värde	7 780 945	7 944 498
Taxeringsvärden byggnader	10 320 000	10 320 000
Taxeringsvärden mark	6 030 000	6 030 000
	16 350 000	16 350 000
Bokfört värde byggnader	6 580 945	6 744 498
Bokfört värde mark	1 200 000	1 200 000
	7 780 945	7 944 498

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 550 500	3 550 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 550 500	3 550 500
Ingående avskrivningar	-142 020	-71 010
Årets avskrivningar	-71 010	-71 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 030	-142 020
Utgående redovisat värde	3 337 470	3 408 480

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 889	7 889
Övrig kortfristig fordran	13	0
Avräkningskonto förvaltare	330 965	477 129
	338 867	485 018

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	55 794	50 515
Ekonomisk förvaltning	11 250	11 593
	67 044	62 108

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors - ändringsdag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,75	2022-05-10		8 453 851
SBAB	1,76	2022-11-14		1 450 000
SBAB	3,17	2024-04-16	8 453 851	
SBAB	4,01	2023-11-14	1 350 000	
			9 803 851	9 903 851
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

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

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 350 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	33 500	60 301
Dubbelbetalda avgifter	6 700	0
Byte kompressor i värmepump	0	15 600
	40 200	75 901

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 966 000	12 966 000
	12 966 000	12 966 000

Bar
B

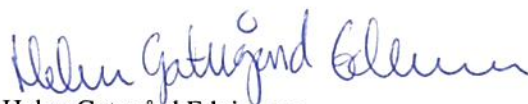
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Planerade drift- och underhållsåtgärder 2023

Inspektion av tak, takplåtar och fläktar.
Byte värmepump 6C och nya tilluftdon.
Rensning rännalar och stuprör.

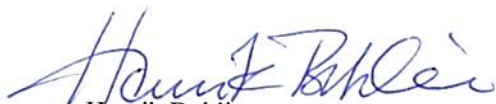
Öregrund den 20/2 2023



Ulf Borgvald
Ordförande



Helen Gatugård Edvinsson

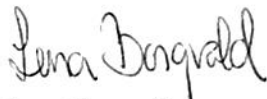


Henrik Bohlin



Emelie Stendahl

Min revisionsberättelse har lämnats



Lena Borgvald
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse avseende Brf Garberget, org.nr. 716422-6164

Undertecknad har vid granskning av Brf Garbergets räkenskaper och förvaltning för år 2022 funnit dessa noggrant förda och i sin ordning.

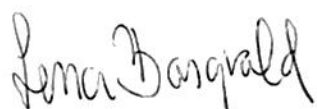
Vid revisionen har följande kontrollerats:

- att styrelsen genomfört fattade beslut.
- att styrelsen har rutiner för den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen.
- att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Öregrund den 2023-03-14



Lena Borgvald

Föreningsvald revisor

