

Årsredovisning för

Brf Gåvoskatten 3 & 4

716416-5917

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Underskrifter	9-12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Gåvoskatten 3 och 4 (förening) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022, vilket är föreningens 43:e verksamhetsår.

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger sedan år 1979 fastigheterna BRF Gåvoskatten 3 och 4 i Stockholms kommun. Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 30 bostadsrätter, 18 treor om 74 kvm och 12 tvåor om 52 kvm. Andelsantalet är 0,6756:18 respektive 0,3244:12. På fastigheten finns dessutom 18 parkeringsplatser och fyra garage. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde (2021) uppgår till 39 600 000 (18 mkr Gåvoskatten 3 och 21,6 mkr Gåvoskatten 4).

Förvaltning

Föreningen har träffat avtal med ett antal leverantörer vad gäller skötsel och förvaltning av föreningens fastigheter. Ekonomisk förvaltning av föreningen genomförs av Fastighetsägarna Service AB.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) till de villkor som anges i not nr 7.

Föreningsfrågor

Under året har en överlåtelse skett. Från 1 januari 2022 höjdes avgiften för lägenheterna med 3%. Föreningen har tagit över elavtalen från medlemmarna med s k IMD (individuell mätning och debitering) från att nya mätare installerades under september. Från 1 juli 2023 höjs avgifterna för lägenheterna med 10%. De fasta avgifterna för parkeringsplatser, garage och lokal planeras höjas från 1 januari 2024 med nya avtal under våren 2023.

Aktiviteter under året

Vårstädning ägde rum den 23 april och höststädning den 22 oktober. Medlemmarna har från vintern 2022/2023 tagit över snöröjningen utanför portarna i egen regi.

Skador

Ett stopp i avloppet har skett och åtgärdats i Gåvoskatten 3. Stoppet orsakade översvämning i de två garagen i fastigheten. En läcka från en lägenhet i Gåvoskatten 3 har konstaterats och åtgärdats genom relining.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som syftar till att vara vägledande för styrelsen i det löpande underhållet av fastigheterna. Planen ses över årligen och uppdateras löpande vid behov.

Under året har arbetet med solceller för elproduktion slutförts i bägge fastigheterna. Solcellerna har från mars 2022 börjat producera el. Delvis med koppling till solcellsprojektet har även nya elmätare installerats i lägenheterna varvid föreningen tar över elavtalen från medlemmarna s k IMD. Detta medför en direkt besparing på 100 till 200 kr per månad per lägenhet.

Det gör också att solcellsprojektet blir betydligt mer lönsamt genom att även medlemmarnas elförbrukning kan avräknas mot produktionen av solceller. Kostnaden för hela projektet med solceller och IMD uppgår till knappt 700 000 kronor. Delar av denna kostnad i form av moms kommer efter hand att återbetalas. Denna investering skrivs av på 10 år i bokföringen.

Anställda

Föreningen har en anställd, fastighetsskötare, utbetald lön uppgår till 30 000, exkl. sociala avgifter. Föreningen har en anställd som genomför trappstädning m m för föreningen. Lönen uppgår till 25 000, exkl sociala avgifter.

Inga Gustavson erhåller ett arvode om 2 200 för sitt arbete som medlemsansvarig och ansvarig för parkeringsfrågor inom föreningen.

Beloppen ingår i posten personalkostnader och arvoden.

Föreningens ekonomi

Redovisning utförs enligt regelverket K2.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning skall ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus, enligt föreningens stadgar. Avsättning sker om 70 000 (ca 0,5%) för att täcka behoven enligt den uppdaterade underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet i maj 2022 haft följande sammansättning:

Bo Fahlander	Ledamot	Ordförande
Martin Halldin	Ledamot	Stf ordförande och sekreterare
Thomas Brorsson	Ledamot	Ekonomiansvarig
Maria Kaarto	Ledamot	
Patric Sand	Ledamot	
Svante Hellberg	Suppleant	
Patric Johansson	Suppleant	

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring.

Revisorer

Extern revisor Martin Hedlund, Desk Jockeys. Internrevisor Malin Löfmark

Firmatecknare

Föreningen tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Vid uttag eller omplacering av penningmedel på bank eller bankgiro tecknas föreningen av ordförande eller ekonomiansvarig var för sig.

Styrelsen har under år 2022 haft fem (5) protokollförda styrelsemöten, samt ordinarie föreningsstämma, den 17 maj 2022.

Valberedning

Inga Gustavsson och Christina Turén

Trädgårdskommitté

Christina Turén och Annika Sellrup

Medlemsansvarig samt ansvarig för parkeringsfrågor

Inga Gustavsson

Informationsansvarig (GDPR)

Bo Fahlander

Brandskyddsansvarig

Bo Fahlander

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har senast ändrats och utgetts år 2018.

Slutord från Styrelsen

Att inneha styrelseuppdrag i en av de bästa bostadsrättsföreningar som finns innebär en del arbete men är samtidigt utvecklande. Styrelsen har gjort sitt bästa för att förvalta och utveckla BRF Gåvoskatten 3 och 4 under verksamhetsåret.

Vi tackar för det förtroende som medlemmarna har visat och gett oss.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 574	1 531	1 502	1 434
Resultat efter fin. poster (tkr)	96	106	-95	31
Soliditet (%)	27,2	25,9	25,8	26,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 107 300	-	465 499	971 570	105 526	2 649 895
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Avsättning till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000		
Balanseras i ny räkning				105 526	-105 526	
Årets resultat					95 508	95 508
	<u>1 107 300</u>	<u>-</u>	<u>535 499</u>	<u>1 007 096</u>	<u>95 508</u>	<u>2 745 403</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	1 007 096
Årets resultat	<u>95 508</u>
Totalt	1 102 604
Avsättning till yttre fond	196 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>906 604</u>
Summa	1 102 604

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 574 135	1 531 199
Övriga rörelseintäkter		900	3 019
Summa rörelseintäkter		1 575 035	1 534 218
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 034 368	-1 094 227
Övriga externa kostnader	4	-24 026	-43 077
Personalkostnader och arvoden	5	-110 533	-51 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 284	-158 484
Summa rörelsekostnader		-1 382 211	-1 346 890
Rörelseresultat		192 824	187 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 617	-81 901
Summa finansiella poster		-97 315	-81 802
Resultat efter finansiella poster		95 509	105 526
Resultat före skatt		95 509	105 526
Årets resultat		95 508	105 526

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 293 956	8 959 240
Pågående nyanläggningar		-	441 559
Summa materiella anläggningstillgångar		9 293 956	9 400 799
 Summa anläggningstillgångar		 9 293 956	 9 400 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		639	639
Övriga fordringar		220 009	201 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 866	9 555
Summa kortfristiga fordringar		240 514	211 403
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	559 911	621 991
Summa kassa och bank		559 911	621 991
 Summa omsättningstillgångar		 800 425	 833 394
 SUMMA TILLGÅNGAR		 10 094 381	 10 234 193

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 107 300	1 107 300
Fond för yttre underhåll		535 499	465 499
Summa bundet eget kapital		1 642 799	1 572 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 007 096	971 570
Årets resultat		95 508	105 526
Summa fritt eget kapital		1 102 604	1 077 096
Summa eget kapital		2 745 403	2 649 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	437 500	2 547 463
Summa långfristiga skulder		437 500	2 547 463
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	6 349 888	4 529 925
Leverantörsskulder		67 030	131 375
Skatteskulder		10 061	4 016
Övriga skulder		903	16 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	483 596	354 866
Summa kortfristiga skulder		6 911 478	5 036 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 094 381	10 234 193

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 359 050	1 338 971
Hyror lokaler, p-platser och garage	161 483	133 495
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 382	11 412
Bredband	46 800	45 240
Övriga hyresintäkter	3 420	2 081
Summa	1 574 135	1 531 199

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	10 540	11 675
Städning	17 649	73 069
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 125	-
Trädgårdsskötsel	8 674	13 122
Snöröjning	54 580	82 333
Reparationer	47 873	39 430
El	169 521	139 173
Uppvärmning	364 816	378 729
Vatten	41 092	57 145
Sophämtning	27 586	26 493
Försäkringspremie	37 952	54 243
Fastighetsavgift bostäder	45 570	43 770
Fastighetsskatt lokaler	5 350	-
Övriga fastighetskostnader	25 436	5 464
Kabel-tv/Bredband/IT	49 782	70 622
Förvaltningsarvode ekonomi	48 469	41 521
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	780	11 360
Panter och överlåtelser	2 718	12 492
Övriga externa tjänster	8 855	8 586
	1 004 368	1 069 227
Underhåll		
Ventilation	30 000	-
Stambyte	-	25 000
	30 000	25 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 034 368	1 094 227

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Bankkostnader	2 955	10 438
Porto / Telefon	-	9 389
Revisionarvode	19 350	23 250
Övriga kostnader	1 721	-
Summa	24 026	43 077

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lön, fastighetsskötare	49 118	30 000
Styrelsearvoden	40 000	17 100
Sociala kostnader	21 415	1 002
Utbildning	-	3 000
Summa	110 533	51 102

Föreningen har två anställda, en fastighetsskötare och en lokalvårdare

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 694 334	12 694 334
-Omklassificeringar	548 000	-
-Ombyggnad	315 400	315 400
-Mark	722 280	722 280
	14 280 014	13 732 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 772 774	-4 614 290
-Årets avskrivning enligt plan	-213 284	-158 484
	-4 986 058	-4 772 774
Redovisat värde vid årets slut	9 293 956	8 959 240
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 670 000	19 400 000
Mark	38 600 000	20 200 000
	65 270 000	39 600 000
Bostäder	64 735 000	39 600 000
Lokaler	535 000	-
	65 270 000	39 600 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	-	496 500
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	559 911	125 491
Summa	559 911	621 991

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2023-06-28	3,37%	2 170 013	-80 000	2 079 912
SEB	2023-07-28	0,81%	1 979 963	-80 000	2 059 963
SEB	2023-06-28	3,37%	1 999 912	-80 000	2 250 013
SEB	2023-04-28	3,31%	200 000	-	200 000
SEB	2024-09-28	0,87%	437 500	-50 000	487 500
			6 787 388	-290 000	7 077 388

Varav långfristig del 437 500
Varav kortfristig del 6 349 888

Kommande års planerade amortering 290 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta på lån	6 001	4 411
Förutbetalda hyror och årsavgifter	288 749	224 196
Sociala avgifter	1 846	9 136
Övriga upplupna kostnader	187 000	117 123
Summa	483 596	354 866

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 592 000	11 592 000
Summa ställda säkerheter	11 592 000	11 592 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2023 - 04 - 15



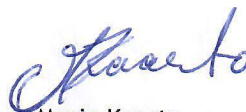
Bo Fahlander
Ordförande



Patric Sand
Ledamot



Martin Halldin
Ledamot



Maria Kaarto
Ledamot



Thomas Brorson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 25



Malin Löfmark
Internrevisor



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor