



Årsredovisning 2023



Brf Berså I Farstadal

Org nr 769617-1573

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 Berså i Farstadal, med säte i Stockholm, får härmed avge 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), d v s 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 4 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 474 kvm. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring förmedlad av Söderberg & Partners.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor med belysning, gästparkeringsplatser, lekplatser, gemensamhetslokal, dag- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar, grönområden och planteringar samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Andelstalet uppgår till 44 av 336. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kraftledning och ett belastande servitut för 13 stycken markparkeringsplatser till förmån för del av Gustavsberg 1:252.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 589 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 80 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 000 000 kr och markvärdet 21 400 000 kr. Värdeår är 2008.

Våra partners:

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal med Storholmen om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Avtal med Kone om service av hissar.

Övriga partners

Avtal med Vattenfall om leverans av fjärrvärme och el.

Avtal med Värmdö kommun om leverans av vatten och avlopp samt sophämtning.

Avtal med PreZero om hämtning av grovsopor.

Avtal med Tele 2 om leverans av nät för TV, bredband och telefoni samt ett TV-grundutbud.

Avtal med Telia om leverans av nät för TV, bredband och telefoni.

Avtal med Telia om tillägg till leveransavtal om kollektivt bredband 700/700 Mbit/s, trådlös router.

Avtal med PB Mark & Miljö AB om trädgårdsskötsel.

Avtal med Städpoolen AB om städning.

Avtal med Kjellboms plåtslageri för årlig kontroll av taken.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 oktober 2007.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 86 850 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Dennis Berglöf Sebastian Hejdedal Karin Tallqvist	Ordförande, avflyttad under året
Suppleanter	Teija Andersson Bo Carleö	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring förmedlad av Söderberg & Partners.

Revisorer

R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB
Victor Lindelöf ordinarie
Andreas Ryberg suppleant

Valberedning

Camilla Myrtner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari började vår nya fastighetsskötare Storholmen och det har funkant mycket bättre. I slutet av året påpekade de att vi i styrelsen underlättar deras driftansvariga förvaltning så pass att vi kommer att få ett rabatterat arvode under nästa år.

Vi lät montera nya, vattentäta ljusslingor i träden på gården som vi hoppas håller många år och har färre problem än tidigare.

I februari förhandlade vi fram ett nytt avtal med Kone för hissarna med något lägre kostnad och dessutom 20% rabatt på löpande kostnader. Vi har också haft ett relativt problemfritt år med hissarna, vilket varit skönt.

I mars hade vi Fastum här för genomgång av byggnaden och revidering av underhållsplanen. Då det inte finns något att anmärka på har vi, i samråd med förvaltare, branschorganisation och revisor valt att tills vidare göra det vartannat år, för att hålla nere onödiga kostnader.

Vi tecknade, efter kontakt med 4 företag och inkomna offerter mellan 3 250-22 750 kr, serviceavtal med Kjellboms plåtslageri för årlig kontroll av taken för 3 364 kr.

I maj, efter kontakt med 7 företag och inkomna offerter mellan 4 800-27 000 kr, gjorde vi energideklaration med en välrenommerad firma för 5 600 kr. "Det finns inget avvikande. Förbrukningen och energiklass ligger på den nivå som man kan förvänta sig."

Vi gjorde en fullständig genomgång av undercentralen och värmesystemet och det finns inget att anmärka på efter byte av små slitdelar som gummiventiler etc.

I augusti, efter kontakt med 5 företag och inkomna offerter mellan 236 250-375 000 kr, målades träpaneler på balkonger/uteplatser om för 236 250 kr.

I oktober, efter kontakt med 5 företag och inkomna offerter mellan 75 125-182 750 kr, så byttes samtliganockplåtar ut på 1:ans tak för 75 125 kr. Detta är det tak som är mest vindutsatt och behövt mest underhåll genom åren.

I november bytte vi fläkt i 1:an då den gått sönder efter upprepade strömavbrott (och ålder).

Samtidigt passade vi på att byta lager i övriga fläktar. Även en cirkulationspump i värmecentralen, som inte heller klarade strömavbrotten, byttes till en modernare och strömsnålare.

Vi har fått in önskemål om fler bänkar till gården och kommer att påbörja detta arbete till våren. Vi kommer även att se över möjligheten att anlägga en boulebana.

Vi har gjort två extra amorteringar om vardera 600 000 kr på vårt rörliga lån - totalt 1 200 000 kr (februari och augusti).

Föreningens ekonomi ser god ut. Men för att behålla denna nivå aviserade vi augusti en avgiftshöjning om 5% per 2023-01-01. Sedan dess har flera leverantörer varslat om höjda priser. Bl a kommer Farstadals Samfällighetsförening, där vi är medlemmar och debiteras per andelstal, att momsbeläggas och även ränteläget har ökat i flera omgångar. Som synes gör vi allt för att hålla nere leverantörskostnaderna, men det är rimligt att anta att vi under 2023 kommer göra en ytterligare höjning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (61) medlemmar. Under året har 2 (5) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 087	2 810	2 797	2 664
Resultat efter finansiella poster	-262	-669	-131	-368
Resultat exklusive avskrivningar	664	257	788	548
Soliditet (%)	73,94	73,83	72,95	72,83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	827	750	750	714
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 432	7 530	7 973	8 065
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	179	227	207
Räntekänslighet (%)	8,99	10,04	10,63	11,30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	239	209	178
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,51	92,74	93,18	93,10

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningarna och ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningarna i o m förändring av avskrivningsprincip för ett antal år sedan.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen finansierar förlusten i första hand genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 688 000	42 762 000	1 260 177	-1 528 470	-668 986	75 512 721
Disposition av föregående års resultat:			-278 783	-390 203	668 986	0
Årets resultat					-261 843	-261 843
Belopp vid årets utgång	33 688 000	42 762 000	981 394	-1 918 673	-261 843	75 250 878

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 918 673
årets förlust	-261 843
	-2 180 516
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	86 850
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-98 375
i ny räkning överföres	-2 168 991
	-2 180 516

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 086 927	2 809 912
Övriga rörelseintäkter		18 887	240
Summa rörelseintäkter		3 105 814	2 810 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 602 974	-1 932 898
Övriga externa kostnader	4	-173 282	-185 215
Personalkostnader	5	-138 224	-118 489
Avskrivningar		-925 671	-925 671
Summa rörelsekostnader		-2 840 151	-3 162 273
Rörelseresultat		265 663	-352 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 466	5 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 972	-322 307
Summa finansiella poster		-527 506	-316 865
Resultat efter finansiella poster		-261 843	-668 986
Årets resultat		-261 843	-668 986

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 315 118	101 231 166
Inventarier, verktyg och installationer	7	73 788	83 412
Summa materiella anläggningstillgångar		100 388 906	101 314 578
Summa anläggningstillgångar		100 388 906	101 314 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 541
Övriga fordringar	8	584 526	484 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 137	104 763
Summa kortfristiga fordringar		703 663	594 443
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		683 915	366 227
Summa kassa och bank		683 915	366 227
Summa omsättningstillgångar		1 387 578	960 670
SUMMA TILLGÅNGAR		101 776 484	102 275 248

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 450 000	76 450 000
Fond för yttre underhåll		981 394	1 260 177
Summa bundet eget kapital		77 431 394	77 710 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 918 673	-1 528 471
Årets resultat		-261 843	-668 986
Summa fritt eget kapital		-2 180 516	-2 197 457
Summa eget kapital		75 250 878	75 512 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 861 167	12 031 254
Summa långfristiga skulder		21 861 167	12 031 254
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 958 058	14 129 687
Leverantörsskulder		107 019	73 510
Skatteskulder		5 200	66 844
Övriga skulder		7 046	3 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	587 116	457 312
Summa kortfristiga skulder		4 664 439	14 731 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 776 484	102 275 248

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-261 843	-668 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		925 671	925 671
Förändring skatteskuld/fordran		-61 644	61 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		602 184	318 164
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		37 279	32 544
Förändring av kortfristiga skulder		166 440	-12 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		805 903	337 862
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-341 716	-1 536 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-341 716	-1 536 378
Årets kassaflöde		464 187	-1 198 516
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		786 371	1 984 886
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 250 558	786 370

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
Markanläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 873 145	2 605 995
P-plats och garage	213 783	203 919
	3 086 928	2 809 914

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband, telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	97 301	69 035
Trädgårdsskötsel	96 803	82 446
Städkostnader	68 628	66 321
Snöröjning/sandning	84 825	42 941
Serviceavtal	3 691	6 872
Hisskostnader	54 071	53 831
Besiktningkostnader	0	6 750
Gemensamhetsanläggning	58 318	58 318
Reparationer	36 072	26 760
Hissreparationer	20 936	8 585
Planerat underhåll	105 470	365 633
Fastighetsel	76 654	135 235
Uppvärmning	321 658	435 599
Vatten och avlopp	229 222	258 008
Avfallshantering	121 913	110 710
Försäkringskostnader	55 462	49 321
Kabel-tv	39 182	35 549
Bredband	109 096	109 047
Förbrukningsinventarier	28 494	899
Förbrukningsmaterial	4 053	2 164
Övriga serviceavtal	-8 875	8 875
	1 602 974	1 932 899

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	69 916	66 836
Hemsida	2 528	365
Revisionsarvode	16 875	20 000
Ekonomisk förvaltning	58 775	61 463
Underhållsplan	9 550	9 176
Medlems-/föreningsavgifter	11 490	10 832
Övriga poster	4 148	9 543
Upprättande av energideklaration	0	7 000
	173 282	185 215

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	91 952
Sociala avgifter	33 224	26 537
	138 224	118 489

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 033 813	110 033 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 033 813	110 033 813
Ingående avskrivningar	-8 802 648	-7 886 601
Årets avskrivningar	-916 047	-916 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 718 695	-8 802 648
Utgående redovisat värde	100 315 118	101 231 165
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	80 400 000	80 400 000

Not 7 Laddplatser

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 244	96 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 244	96 244
Ingående avskrivningar	-12 832	-3 208
Årets avskrivningar	-9 624	-9 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 456	-12 832
Utgående redovisat värde	73 788	83 412

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 883	2 724
Övriga fordringar	0	61 272
Avräkningskonto förvaltare	566 643	420 144
	584 526	484 140

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 328	16 806
Förutbetald kabel-TV	28 474	27 967
Förutbetald förvaltningskostnad	15 623	13 406
Förutbetalda kostnader för fastighetsskötsel	6 661	0
Förutbetalda medlemsavgifter	5 760	5 760
Förutbetalda GA kostnader	43 291	40 823
	119 137	104 762

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,48	2026-08-25	3 910 000	4 176 000
Swedbank	4,13	2028-09-25	10 153 731	10 184 233
Swedbank	1,06	2027-09-24	8 121 436	8 146 650
Swedbank	4,527	2024-02-28	3 634 058	3 654 058
			25 819 225	26 160 941
Kortfristig del av långfristig skuld			3 958 058	14 129 687

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 av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor, 324 000 kr

Lån som förfaller inom ett år, 3 634 058 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	154 929	61 291
Upplupna styrelsearvoden	60 433	55 533
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 593	17 215
Ber arvode för revision extern	20 000	20 000
Upplupna elkostnader	8 575	21 346
Upplupna värmekostnader	58 078	123 325
Upplupna renhållningskostnader	3 504	3 338
Upplupna kostnader för reparationer	0	2 213
Upplupna vatten och avlopp kostnader	0	25 466
Upplupna övriga externa tjänster	188	9 721
Förutbetalda avgifter och hyror	255 817	117 864
	587 117	457 312

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 246 000	33 246 000
	33 246 000	33 246 000

Värmdö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sebastian Hejdedal
Ordförande

Karin Tallqvist

Bo Carleö

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

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor
R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB