



Årsredovisning 2023

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 bostadsrättslaghet.

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 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). 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt. 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 2023 uppgår till 92 870 kr för föreningens fem parhus eller motsvarande 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger ett lägre värde. Föreningen betalar 9 287 kr för varje lägenhet i kommunal fastighetsavgift.

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 2024-12-31.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften för 2023 uppgår till 610 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 styrelsens sammanträdesprotokoll.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2023 haft följande sammansättning:

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

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

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

Styrelsens arbetsordning och ansvarsfördelning framgår av styrelseprotokoll nr 185.

Revisorer

Ordinarie	Lena Borgvald
Suppleant	PwC i Uppsala

Ber

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 genomfördes följande drift- och underhållsåtgärder

Byte av värmepump 6C.

Reparation av hängrännor.

Inspektion av samtliga tak.

Aktuell status avseende värmepumpar

Lgh1 (6A) Nibe F470 installerad 2011

Lgh2 (6B) Nibe F470 installerad 2011

Lgh3 (6C) Nibe F470 installerad 2023

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 2023. Maskinparken består av tio F470.

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 2024- 2028.

Underhållsplanen är integrerad i föreningens budget.

Dokumentet *Ansvarsfördelning för underhållet av lägenheter och hus* uppdaterades i maj 2023.

Medlemsinformation

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

Genomsnittsåldern är 66 år.

Ingen lägenhetsöverlåtelse 2023.

Samtliga bostäder i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

BR
23

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	804	804	810	828	828
Resultat efter finansiella poster	-108	-192	-83	215	233
Soliditet (%)	16	16	17	18	16
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	137	42	151	449	366
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 281	7 433	7 509	7 584	7 660
Skuldsättning/kvm (kr)	7 281	0	0	0	0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	610	610	614	628	628
Sparande/kvm (kr)	196	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	0	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)*	3	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	0	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

*Boende står själva för energikostnader, föreningen står endast för gemensamma ytans kostnader.

Brf ES

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 (kr)

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

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter 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.

Bo
ES

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 750 000	279 864	94 089	-192 304	1 931 649
Disposition av föregående års resultat:		42 000	-234 304	192 304	0
Årets resultat				-107 576	-107 576
Belopp vid årets utgång	1 750 000	321 864	-140 215	-107 576	1 824 073

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-140 215
årets förlust	-107 576
	-247 791

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 000
ianspråktagande av medel för yttre fond	-120 855
i ny räkning överföres	-168 936
	-247 791

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

ES

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	804 000	804 000
Summa rörelseintäkter		804 000	804 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-198 254	-365 735
Övriga externa kostnader	4	-143 529	-144 135
Avskrivningar		-244 913	-234 563
Summa rörelsekostnader		-586 696	-744 433
Rörelseresultat		217 304	59 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 111	2 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 991	-254 071
Summa finansiella poster		-324 880	-251 871
Resultat efter finansiella poster		-107 576	-192 304
Årets resultat		-107 576	-192 304

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 873 502	11 118 415
Summa materiella anläggningstillgångar		10 873 502	11 118 415
Summa anläggningstillgångar		10 873 502	11 118 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	290 929	338 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 345	67 044
Summa kortfristiga fordringar		361 274	405 911
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		340 473	331 765
Summa kassa och bank		340 473	331 765
Summa omsättningstillgångar		701 747	737 676
SUMMA TILLGÅNGAR		11 575 249	11 856 091

Bar
ES

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 750 000	1 750 000
Fond för yttre underhåll		321 864	279 864
Summa bundet eget kapital		2 071 864	2 029 864
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-140 215	94 089
Årets resultat		-107 576	-192 304
Summa fritt eget kapital		-247 791	-98 215
Summa eget kapital		1 824 073	1 931 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	8 353 851
Summa långfristiga skulder		0	8 353 851
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr skulder	9	9 603 851	1 450 000
Leverantörsskulder		71 248	68 952
Skatteskulder		10 863	11 439
Övriga skulder		354	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	64 860	40 200
Summa kortfristiga skulder		9 751 176	1 570 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 575 249	11 856 091

Bar
ES

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-107 576	-192 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	244 913	234 563
Förändring skatteskuld/fordran	-576	3 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	136 761	46 195
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 328	-4 948
Förändring av leverantörsskulder	2 296	-49 510
Förändring av kortfristiga skulder	8 178 864	-8 489 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 321 249	-8 497 814
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-8 353 851	8 353 851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 353 851	8 353 851
Årets kassaflöde	-32 602	-143 963
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	662 730	806 694
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	630 128	662 731

Bar
E

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

	2023	2022
Årsavgifter	804 000	804 000
	804 000	804 000

I årsavgiften ingår upplåtelse av parkeringsplats.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	3 468	7 962
Reparation VA	5 471	0
Reparation tak	8 350	0
Trädgård och utemiljö	0	1 016
Planerat underhåll	16 355	207 000
Underhåll värme	104 500	88 028
Fastighetsel	4 316	4 863
Försäkringskostnader	55 794	50 515
Förbrukningsinventarier	0	5 537
Förbrukningsmaterial	0	814
	198 254	365 735

For
ES

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	92 863	88 740
Porto	150	120
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	6 064
Ekonomisk förvaltning	45 000	43 876
Bankkostnader	2 266	3 170
Kontorsmaterial	420	0
Gåvor	1 810	1 365
Övriga poster	1 020	800
	143 529	144 135

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 845 000	13 845 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 845 000	13 845 000
Ingående avskrivningar	-7 264 055	-7 100 502
Årets avskrivningar	-173 903	-163 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 437 958	-7 264 055
Redovisat värde mark	1 200 000	1 200 000
Redovisat värde mark	1 200 000	1 200 000
Utgående redovisat värde	7 607 042	7 780 945
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	6 407 042	6 580 945
Bokfört värde mark	1 200 000	1 200 000
	7 607 042	7 780 945

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 550 500	3 550 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 550 500	3 550 500
Ingående avskrivningar	-213 030	-142 020
Årets avskrivningar	-71 010	-71 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 040	-213 030
Utgående redovisat värde	3 266 460	3 337 470

Bar
EJ

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 272	7 889
Övrig kortfristig fordran	0	13
Avräkningskonto förvaltare	289 657	330 965
	290 929	338 867

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	58 021	55 794
Ekonomisk förvaltning	12 324	11 250
	70 345	67 044

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors - ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,17	2024-04-16	8 453 851	8 453 851
SBAB	5,92	2024-11-14	1 150 000	1 350 000
			9 603 851	9 803 851
Kortfristig del av långfristig skuld			9 603 851	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: 9 603 851 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	64 859	33 500
Dubbelbetalda avgifter	0	6 700
	64 859	40 200

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 966 000	12 966 000
	12 966 000	12 966 000

For
ES

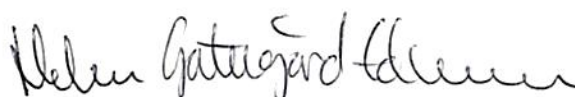
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Planerade drift- och underhållsåtgärder 2024.

Byte av gamla vindskydd på uteplatser mot Garberget.
Inspektion av tak, takplåtar och fläktar.
Rensning av rännilar och stuprör.
Normalt fastighetsunderhåll och underhåll på värmepumpar.

Öregrund den 2024-03-04



Ulf Borgvald
Ordförande



Helen Gatugård Edvinsson



Henrik Bohlin



Emelie Stendahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27



Lena Borgvald
Föreningsvald revisor

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

Undertecknad har vid granskning av Brf Garbergets räkenskaper och förvaltning för år 2023 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 2024-03-27



Lena Borgvald

Föreningsvald revisor

