



Årsredovisning 2023



Brf Gåvstaby

Org nr 716422-3187

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 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 Gåvstaby, med säte i Uppsala, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1990 fastigheten Gåvsta 1:45 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastigheter består av 73 bostadsrätter i småhus i 1 och 2 våningar, dels friliggande och dels i parhus och radhusform.

Lägenhetsfördelning:

25 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 6 817 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 74 411 000 kr varav markvärdet motsvarar 21 341 000 kr och byggnadsvärdet 53 070 000 kr. Nytt taxeringsvärde från 2021-01-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Fastighetens tekniska status

Föreningens vicevärdar har kontinuerligt skött föreningens löpande underhåll. Vid mer omfattande skador har extern expertis köpts in.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB, har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har utförts av vicevärdar. Snöröjning och sandupptagning har utförts av entreprenör.

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. Årsavgiften för 2023 uppgår till 781 kr/kvm boyta per år.

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med april 2023.

Avsättning till yttrefond för underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan med 1 200 tkr år 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ann-Carolin Lundgren	Ledamot, ordförande
Peter Hansson	Ledamot
Elias Nohra	Ledamot, avgick under räkenskapsåret
Elenore Åhlin Östnes	Ledamot
Jonathan Högström	Ledamot, avgick under räkenskapsåret
Tobias Lundby	Ledamot
Linda Andersson	Ledamot
Maria Ekblad	Suppleant
Håkan Holmström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ann-Carolin Lundgren i förening med en av styrelsens medlemmar.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericsson, auktoriserad revisor	BOREV Revision AB
Zandra von Rost, föreningsvald granskare	Ordinarie, avgick under räkenskapsåret
Linda Söderlund, föreningsvald granskare	Suppleant

Valberedning

Susanne Hansson
Nilla Jansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-05.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 43 512 429 kronor.

Fastighetslånen är fördelade på tolv lån hos Stadshypotek AB. Detaljer om dagar för villkorsändring och räntesatser finns i notförteckning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har åtgärdats.
Underhållsplan har upprättats och följts.
Föreningen har varit försäkrade i Gjensidige.
Fastumgruppen utfört en energideklaration, åtgärder inför framtiden:
- Injustering av värmesystem utfört
- Nya radiatorventiler
- Förstudie på solceller
Fortsatt arbeten med värmeanläggningen.
Sommarvatten har dragits till de Gula radhusen.
Renovering av dålig panel och målning av gavel på 154/156:an.
Takpannor har tvättats och behandlats.
Föreningen har erhållit elprisstöd på 248 461 kr.
Årsmöte hölls i Hall2000 den 7 juni.
En gemensam städdagen genomfördes i juni. TACK till er som deltog

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 medlemmar fördelat på 73 lägenheter. Under året har 5 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 398	5 061	4 997	4 998
Resultat efter finansiella poster	-972	-1 513	-1 236	-290
Soliditet (%)	11	12	15	17
Årets resultat exkl avskr.	265	-276	1	946
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	781	734	725	725
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 383	6 475	6 321	6 408
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 383	6 475	6 321	6 408
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	97	152	203
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	225	181	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	98	99	98

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

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(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror delvis på att underhållsarbeten har genomförts till en kostnad av 1 026 220 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 852 997	45 000	282 710	1 540 854	-1 512 862	6 208 699
Disposition av föregående års resultat:			1 071 290	-2 584 152	1 512 862	0
Årets resultat					-971 936	-971 936
Belopp vid årets utgång	5 852 997	45 000	1 354 000	-1 043 298	-971 936	5 236 763

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 043 298
årets förlust	-971 936
	-2 015 234

behandlas så att	
reservering till yttre fond	1 200 000
av yttre fonden ianspråktas	-1 026 220
i ny räkning överföres	-2 189 014
	-2 015 234

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	5 398 258	5 060 523
Övriga rörelseintäkter		273 860	22 945
Summa rörelseintäkter		5 672 118	5 083 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 646 338	-3 681 113
Övriga externa kostnader	4	-801 918	-731 143
Personalkostnader	5	-135 290	-132 225
Avskrivningar		-1 236 713	-1 236 713
Summa rörelsekostnader		-5 820 259	-5 781 194
Rörelseresultat		-148 141	-697 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 632	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 427	-816 515
Summa finansiella poster		-823 795	-815 136
Resultat efter finansiella poster		-971 936	-1 512 862
Årets resultat		-971 936	-1 512 862

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	47 703 271	48 939 984
Summa materiella anläggningstillgångar		47 703 271	48 939 984
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		47 750 771	48 987 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 706	0
Övriga fordringar	9	1 272 638	1 870 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	284 882	226 633
Summa kortfristiga fordringar		1 562 226	2 097 617
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		469 472	460 854
Summa kassa och bank		469 472	460 854
Summa omsättningstillgångar		2 031 698	2 558 471
SUMMA TILLGÅNGAR		49 782 469	51 545 955

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 897 997	5 897 997
Fond för yttre underhåll		1 354 000	282 710
Summa bundet eget kapital		7 251 997	6 180 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 043 298	1 540 854
Årets resultat		-971 936	-1 512 862
Summa fritt eget kapital		-2 015 234	27 992
Summa eget kapital		5 236 763	6 208 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	35 933 394	43 484 584
Summa långfristiga skulder		35 933 394	43 484 584
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 579 035	657 565
Inre reparationsfond		47 671	47 671
Leverantörsskulder		179 908	307 599
Skatteskulder		82 718	143 154
Övriga skulder		3 422	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	719 558	696 683
Summa kortfristiga skulder		8 612 312	1 852 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 782 469	51 545 955

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-971 935

-1 512 862

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 236 713

1 236 713

Förändring skatteskuld/fordran

-60 436

27 546

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

204 342

-248 603

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-313 563

-13 190

Förändring av kortfristiga skulder

-101 394

138 793

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-210 615

-123 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-629 720

1 052 339

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-629 720

1 052 339

Årets kassaflöde

-840 335

929 339

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 311 726

1 382 387

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 471 391

2 311 726

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	50 år
Bergvärme	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 464 263	4 132 515
Uppvärmning	827 905	833 022
P-plats och garage	71 090	60 346
Kabel-TV och bredband	35 000	35 040
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-400
	5 398 258	5 060 523

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	25 000	20 000
Kostnader i samband med städdagar	0	857
Snöröjning/sandning	81 875	69 188
Serviceavtal	1 965	1 905
Reparationer	267 358	500 335
Trädgård och utemiljö	16 875	30 031
Planerat underhåll	1 026 220	954 804
Fastighetsel	1 277 804	1 283 949
Vatten och avlopp	276 626	247 970
Avfallshantering	133 455	128 341
Försäkringskostnader	154 508	135 558
Självrisker	0	4 067
Kabel-tv	1	0
Bredband	340 125	277 508
Myndighetskrav	0	2 540
Förbrukningsinventarier	9 775	15 360
Förbrukningsmaterial	34 751	8 700
	3 646 338	3 681 113

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	556 509	510 246
Hemsida	960	1 000
Porto	5 583	7 641
Energideklaration	86 250	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 351	1 209
Revisionsarvode	17 700	15 925
Ekonomisk förvaltning	100 996	94 874
Konsultarvoden	6 000	0
Upprättande av underhållsplan	11 388	81 250
Övriga externa tjänster	0	6 366
Övriga poster	14 181	12 632
	801 918	731 143

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	56 000	50 350
Revisionsarvode intern revisor	1 000	1 000
Lön fastighetsskötare	42 000	46 950
Bilersättning	5 000	3 700
Övriga kostnadsersättningar	4 800	4 800
Sociala avgifter	26 490	25 425
	135 290	132 225

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 417 724	76 417 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 417 724	76 417 724
Ingående avskrivningar	-35 467 545	-34 468 545
Årets avskrivningar	-999 000	-999 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 466 545	-35 467 545
Redovisat värde mark	3 597 500	3 597 500
Utgående värde mark	3 597 500	3 597 500
Utgående redovisat värde	43 548 679	44 547 679
Taxeringsvärden byggnader	53 070 000	53 070 000
Taxeringsvärden mark	21 341 000	21 341 000
	74 411 000	74 411 000

Not 7 Bergvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 715 342	6 715 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 715 342	6 715 342
Ingående avskrivningar	-2 323 037	-2 085 324
Årets avskrivningar	-237 713	-237 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 560 750	-2 323 037
Utgående redovisat värde	4 154 592	4 392 305

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500
25 st aktier à 1 900 kr.		

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	270 719	20 098
Avräkningskonto förvaltare	1 001 919	1 850 873
Övrig fordran	0	12
	1 272 638	1 870 983

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 805	24 313
Fastighetsförsäkring	162 975	148 555
Skadeförsäkring	210	0
Bredband	23 126	23 126
Hushållsavfall	10 997	9 384
Vattenavgift		21 254
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	4 200	0
Förutbetald låneavi	56 569	0
	284 882	226 632

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,91	2025-07-30	2 391 996	2 456 212
Stadshypotek	2,58	2025-09-30	1 213 540	1 235 608
Stadshypotek	3,06	2026-09-30	2 427 643	2 471 779
Stadshypotek	2,66	2024-10-30	6 925 911	7 002 507
Stadshypotek	2,66	2024-09-30	150 000	200 000
Stadshypotek	2,41	2028-09-30	1 288 195	1 302 391
Stadshypotek	1,45	2029-09-01	13 526 231	13 675 279
Stadshypotek	1,33	2030-09-30	1 219 920	1 241 328
Stadshypotek	1,48	2030-07-30	2 429 553	2 489 917
Stadshypotek	1,23	2031-06-30	3 353 500	3 391 500
Stadshypotek	1,25	2031-09-30	6 909 040	6 985 528
Stadshypotek	1,95	2030-03-01	1 676 900	1 690 100
			43 512 429	44 142 149
Kortfristig del av långfristig skuld			7 579 035	657 565

Föregående år: Föreningen hade lån som förföll till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisades som kortfristig skuld. Till sin karaktär var finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning var att lånet skulle komma att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 657 565 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 075 911 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	113 122	32 517
Styrelsearvoden	3 350	0
Sociala avgifter	1 811	0
Revision	16 000	14 000
Fastighetsel	140 420	263 591
Snöröjning	0	30 000
Reparationer	0	36 739
Förutbetalda avgifter och hyror	444 854	319 835
	719 557	696 682

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om höjning av årsavgifterna med 7 % från och med 2024-01-01.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	72 287 000	72 287 000
	72 287 000	72 287 000

Rasbo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ann-Carolin Lundgren
Ordförande

Peter Hansson

Elenore Åhlin Östnes

Tobias Lundby

Linda Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Linda Söderlund
Föreningsvald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 252_Brf_Gavstaby_230101-231231.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 11:10:37

Dokumentet är undertecknat av:

	PETER HANSSON (19650203XXXX) Ledamot	2024-05-08 14:23:19
	Linda Ellinor Söderlund (19920730XXXX) Föreningsvald revisor	2024-05-07 16:19:55
	Ann-Carolin Lundgren (19550608XXXX) Ledamot	2024-05-07 18:24:04
	Tobias Lundby (19800126XXXX) Ledamot	2024-05-08 01:08:50
	ELENORE NÄSSLIN ÖSTNES (19900917XXXX) Ledamot	2024-05-08 12:28:59
	TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-05-09 11:10:37
	LINDA ANDERSSON (19790608XXXX) Ledamot	2024-05-07 19:50:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
252_Brf_Gavstaby_230101-231231.pdf (403700 byte)

2C84B6D74D14AAFFAC1A937C0FD6048E8DF74BD975ED1939A7EF30B170A5753C14CDCA6DCCD9F314549B
64E802328976C74CDA55BA14DB7670BCDB8B3F84C4E0

<https://esign.summera.support/verify>

Instruktion för e-signatur (Verifiering av Summera Support): www.summera.support/rt

 summera support