

# Årsredovisning 2020

## Brf Gustavsberg-Ösby 1:558

Org nr 769614-6476

## 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 ombildning.

### **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 utgifter och fondavsättningar.

### **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gustavsberg-Ösby 1:558, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 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 27 mars 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ösby 1:558 i Värmdö kommun den 2 februari 2007.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 6 bostadsrätter. Den totala boytan är 500 kvm. Föreningen disponerar 8 parkeringsplatser, varav 2 på den egna fastigheten och 6 platser på grannfastigheten 1:54 genom servitut.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
4 st	3,5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector.

#### Servitut

6 parkeringsplatser på grannfastigheten 1:54 genom servitut.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningarna Gustavsberg GA:2 (andel 5,40) och Ösby GA:21 och GA:22. Gemensamhetsanläggningarna omfattar tomtbelysning, grovsoprum och förråd i den uppvärmda källaren samt tomtmark, gräs och planteringar.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 8 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 6 200 000 kr och markvärdet 2 000 000 kr. Värdeår är 2007.



Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Gräsklippning, plantering, snöröjning och övrigt underhåll har föreningen skött själva under 2020. Den tjänst vi köpt in är fönstertvätt, en gång i år, för totalt 6 250 kr.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 18 september 2006 som registrerats av Bolagsverket.

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 höjdes med 5% från 1 juli 2020. Årsavgiften uppgår till 673 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar. Om föreningen har en underhållsplan kan avsättning till fonden istället göras enligt plan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2020 haft följande sammansättning:

Susanne Blomberg	Ordförande
Heidi Stenström	Ledamot
Martin Mc Ardle	Ledamot
Katarina Frimanzon Stork	Ledamot
Tommy Harderud	Ledamot
Victor Sandberg	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden.

Revisor

Stämman valde Henrik Sundström till föreningens revisor.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Gräsklippning, trädgårdsarbete, snöröjning och övrigt underhåll skötte föreningen själva under 2020.

Byte av gästparkeringsplats. En ny skylt har satts upp angående privat parkering utmed Mariagatan för att undvika parkering av obehöriga.

Föreningen planerar inga större investeringar under 2021.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 7 (7) medlemmar. Under året har 0 (0) medlemmar tillträtt samt 0 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 0 (0) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	321	306	306	279	345
Resultat efter finansiella poster	-43	-113	-101	-100	-27
Soliditet (%)	64,55	64,60	64,66	64,88	64,95
Resultat exkl avskrivningar	54	-17	-5	-4	69
Fastighetslån/kvm (kr)	11 040	11 104	11 232	11 232	11 296
Årsavgifter/kvm (kr)	673	612	612	608	0

Uppgift saknas gällande årsavgift/kvm för 2016.

### 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 bostadsrättsarea.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 628 756	204 956	263 886	-709 833	-113 246	<b>10 274 519</b>
Disposition av föregående års resultat:			24 600	-137 846	113 246	<b>0</b>
Årets resultat					-42 648	<b>-42 648</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 628 756</b>	<b>204 956</b>	<b>288 486</b>	<b>-847 679</b>	<b>-42 648</b>	<b>10 231 871</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-847 679
årets förlust	-42 648
	<b>-890 327</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	24 600
i ny räkning överföres	-914 927
	<b>-890 327</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	321 300	306 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>321 300</b>	<b>306 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-156 951	-213 197
Fastighetsavgift		-8 574	-8 262
Övriga externa kostnader	4	-17 610	-18 478
Personalkostnader	5	-6 000	-6 317
Avskrivningar		-96 172	-96 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-285 307</b>	<b>-342 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 993</b>	<b>-36 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 641	-76 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 641</b>	<b>-76 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 648</b>	<b>-113 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 648</b>	<b>-113 246</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	8 367 013	8 463 185
Mark		7 000 000	7 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 367 013</b>	<b>15 463 185</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 367 013</b>	<b>15 463 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	149 469	26 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	6 851	6 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 320</b>	<b>32 370</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		326 036	411 244
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>326 036</b>	<b>411 244</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>482 356</b>	<b>443 614</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 849 368</b>	<b>15 906 799</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 628 756	10 628 756
Upplåtelseavgifter		204 956	204 956
Fond för yttre underhåll		288 486	263 886
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 122 198</b>	<b>11 097 598</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-847 679	-709 833
Årets resultat		-42 648	-113 246
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-890 327</b>	<b>-823 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 231 871</b>	<b>10 274 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	5 520 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 520 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 520 182	31 900
Leverantörsskulder		4 098	9 956
Skatteskulder		16 836	16 284
Övriga skulder		0	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	76 381	51 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 617 497</b>	<b>112 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 849 368</b>	<b>15 906 799</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-42 648	-113 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		96 172	96 172
Förändring skatteskuld/fordran		552	4 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>54 076</b>	<b>-12 754</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 068	-2 259
Förändring av leverantörsskulder		-5 858	-4 158
Förändring av kortfristiga skulder		22 423	-13 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>61 573</b>	<b>-33 013</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-31 900	-31 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-31 900</b>	<b>-31 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>29 673</b>	<b>-64 913</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		437 371	502 284
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>467 044</b>	<b>437 371</b>

## 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.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	321 300	306 000
	<b>321 300</b>	<b>306 000</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	6 250	6 250
Gemensamhetsanläggning	5 130	4 860
Reparationer	26 658	75 319
Fastighetsel	66 714	79 287
Vatten och avlopp	32 184	29 634
Avfallshantering	10 068	10 849
Försäkringskostnader	7 807	4 603
Förbrukningsinventarier	0	2 395
Förbrukningsmaterial	2 140	0
	<b>156 951</b>	<b>213 197</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto	116	0
Föreningsgemensamma kostnader	212	0
Ekonomisk förvaltning	15 732	16 840
Övriga förvaltningskostnader	1 550	1 638
	<b>17 610</b>	<b>18 478</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvode	6 000	6 000
Bilersättningar	0	74
Sociala avgifter	0	243
	<b>6 000</b>	<b>6 317</b>

**Not 6 Byggnad**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 617 249	9 617 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 617 249</b>	<b>9 617 249</b>
Ingående avskrivningar	-1 154 064	-1 057 892
Årets avskrivningar	-96 172	-96 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 250 236</b>	<b>-1 154 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 367 013</b>	<b>8 463 185</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	2 000 000	2 000 000
	<b>8 200 000</b>	<b>8 200 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	8 461	9
Avräkningskonto förvaltare	141 008	26 127
	<b>149 469</b>	<b>26 136</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastum	4 098	3 933
Protector	2 753	2 301
	<b>6 851</b>	<b>6 234</b>



**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>
Stadshypotek	1,45	2021-03-30	1 327 450	1 341 350
Stadshypotek	1,45	2021-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,35	2021-04-30	1 692 732	1 710 732
			<b>5 520 182</b>	<b>5 552 082</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 520 182	-31 900

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 fördelas enligt nedan.  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 31 900 kronor  
Lån som förfaller inom ett år: 5 488 282 kronor

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	15 143	15 209
Sociala avgifter	612	612
Revision	6 000	6 000
Fastighetsel	6 926	7 915
Reparationer	9 552	0
Förutbetalda avgifter och hyror	38 148	21 810
	<b>76 381</b>	<b>51 546</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 835 000	5 835 000
	<b>5 835 000</b>	<b>5 835 000</b>

Gustavsberg 2021 - -

Susanne Blomberg  
Ordförande

Heidi Stenström

Martin Mc Ardle

Katarina Frimanzon Stork

Tommy Harderud

Victor Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Henrik Sundström  
Revisor