

Årsredovisning för
Brf Gustav
746000-1295
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Nanna Aimée Axmark	Ordförande	2023
Lisa Lundell	Ledamot	2024
Eleonor Rosenlind	Ledamot	2024
Emanuel Collin	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Dana Sederowsky	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Josefine Månsson	Föreningsvald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Matts Baaz	Revisorssuppleant
------------	-------------------

Valberedning

Erik Malmström

OBS: Denna styrelse är den som är registrerad på bolagsverket men är felregistrerad. Det kommer att uppdateras så fort styrelsen registrerat korrekt styrelse på bolagsverket

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 92 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adress är Slussgatan 14:U1-U11.

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
79	4	9

Total tomtarea: 4 503 kvm

Total bostadsarea: 5 701 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har sedan den 1 januari 2015 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Sedan den 1 januari 2020 har föreningen anlitat Hagtorn Fastighetsservice AB för den tekniska förvaltningen av fastigheten. För trädgårdsskötsel har föreningen sedan den 24 juli 2020 anlitat Joäng Mark & Trädgård AB.

Andra väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Sydantenn	Serviceavtal kabel-tv/bredband
Siemens	Serviceavtal värmesystem
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättutrustning
Ragn-Sells	Avfallshantering
E.L-system	Mätning el

Underhåll och reparationer

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 94 681 kr och underhåll för 3 103 765. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-11-06 och uppdaterades 2021-11-22 av Sweco. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 088 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 191 kr per kvm. De närmsta fem åren bedömer styrelsen att underhåll av bl.a. fönster, fasad, tvättrum och trapphus borde genomföras. För att finansiera de det underhåll bedömer styrelsen att föreningen kommer att behöva ta upp nya lån, för utom fönster renovering har detta skjutits på framtiden på grund av rådande ränteläge.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Renovering av fönster mot gården, trappa 1 & byte av delar av fönsterram.	2022
Relining av avloppsstammar i källaren	2022
Utbyte av nedre del av stuprör	2022
Byte av grindar till gården med förstärkt inbrottskydd för ökad trygghet	2021
Gårdsrenovering, byte av dagvattenbrunnar, markanläggning och trädgårdsmöbler.	2020
Installation av individuell mätning och debitering av el (IMD).	2019
Renovation av fönster mot Fredriksbergsgatan.	2019
Renovation av fönster mot Frihamnsviadukten	2018
Relining av husets vertikala avloppsstammar	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2022 samt extra föreningsstämma den 14 november 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 129 medlemmar.
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 121 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 512	4 236	4 125	3 878
Resultat efter finansiella poster*	-2 135	504	-5 094	-286
Förändring av underhållsfond	-738	738	-3 108	243
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 397	105	-1 647	-190
Sparande kr / kvm	229	210	223	199
Soliditet (%)	-51	-25	-29	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	704	704	687	670
Driftskostnad, kr / kvm	454	427	364	363
Energikostnad, kr / kvm	277	245	202	192
Ränta, kr / kvm	23	24	25	19
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	191	191	237	232
Lån, kr / kvm	2 586	2 586	2 730	1 854
Räntekänslighet (%)	4	4	4	3
Snittränta (%)	0,89	0,94	0,93	1,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	132 950	737 551	-4 553 907	503 740
Disposition enligt föreningsstämma			503 740	-503 740
Avsättning till underhållsfond		1 088 000	-1 088 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 825 551	1 825 551	
Årets resultat				-2 135 046
Vid årets slut	132 950	-	-3 312 616	-2 135 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 050 167
Årets resultat före fondförändring	-2 135 046
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 088 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 825 551
Summa över/underskott	-5 447 662

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 447 662**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	4 011 456	4 011 418
Övriga rörelseintäkter	3	500 576	224 633
Summa rörelseintäkter		4 512 032	4 236 051
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 788 137	-2 870 832
Övriga kostnader	7	-205 031	-194 958
Personalkostnader	8	-184 419	-188 770
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-339 340	-339 342
Summa rörelsekostnader		-6 516 927	-3 593 902
Rörelseresultat		-2 004 895	642 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		709	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 860	-138 644
Summa finansiella poster		-130 151	-138 409
Resultat efter finansiella poster		-2 135 046	503 740
Årets resultat		-2 135 046	503 740

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	9 739 692	10 079 032
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 739 692	10 079 032
Summa anläggningstillgångar		9 739 692	10 079 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 270
Övriga fordringar		34 985	36 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	363 203	208 491
Summa kortfristiga fordringar		398 188	250 725
Kassa och bank	12	359 123	2 247 376
Summa omsättningstillgångar		757 311	2 498 101
SUMMA TILLGÅNGAR		10 497 003	12 577 133

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		132 950	132 950
Underhållsfond		-	737 551
Summa bundet eget kapital		132 950	870 501
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 312 616	-4 553 907
Årets resultat		-2 135 046	503 740
Summa fritt eget kapital		-5 447 662	-4 050 167
Summa eget kapital		-5 314 712	-3 179 666
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 740 000	11 740 000
Summa långfristiga skulder		6 740 000	11 740 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		371 843	314 821
Skatteskulder		13 215	9 983
Övriga skulder		25 435	34 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	661 222	657 738
Summa kortfristiga skulder		9 071 715	4 016 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 497 003	12 577 133

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 004 895	642 149
Avskrivningar	339 340	339 342
	-1 665 555	981 491
Erhållen ränta	709	235
Erlagd ränta	-130 860	-138 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 795 706	843 082
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-147 464	-39 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	54 917	216 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 888 253	1 020 146
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 000 000	6 740 000
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-7 563 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-823 450
Årets kassaflöde	-1 888 253	196 696
Likvida medel vid årets början	2 247 376	2 050 680
Likvida medel vid årets slut	359 123	2 247 376

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader, inkl ackumulerade standardförbättringar 20-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 011 456	4 011 418
Summa	4 011 456	4 011 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	460 076	168 233
Gemensamhetslokal	1 480	3 550
Överlåtelseavgifter	14 442	14 259
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 450	3 214
Övriga intäkter	16 128	35 377
Summa	500 576	224 633

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 016	5 737
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 705	11 946
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 910	23 101
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 133	-
VA & sanitet, installationer	1 365	20 018
Värme, installationer	-	1 056
El, installationer	-	2 932
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 273
Huskropp	1 700	1 453
Markytor	7 456	-
Vattenskador	44 667	10 888
Klottersanering	1 729	1 868
Summa	94 681	81 272

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	193 065
Övrigt, gemensamma utrymmen	36 219	101 641
VA & sanitet, installationer	2 205 149	32 954
El, installationer	-	23 589
Huskropp, fönster	754 272	-
Huskropp, övrigt	108 125	-
Markytor	-	5 625
Summa	3 103 765	356 874

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	139 748	134 228
Teknisk förvaltning	367 684	346 182
Sotning	-	2 289
Besiktningkostnader	-	13 285
Snöröjning	17 129	36 135
Serviceavtal	90 032	84 088
Förbrukningsmaterial	20 500	23 157
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 040	-
El	527 839	373 545
Uppvärmning	811 867	812 785
Vatten och avlopp	239 324	209 493
Avfallshantering	69 704	91 904
Försäkringar	117 355	108 612
Systematiskt brandskyddsarbete	-	4 479
Kabel-TV	65 797	77 863
Bredband	111 672	114 641
Summa	2 589 691	2 432 686

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 316
Tele och post	6 244	5 553
Förvaltningskostnader	145 568	144 639
Revision	22 000	21 750
Bankkostnader	2 124	350
IT-tjänster	1 027	1 199
Övriga externa tjänster	3 750	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 510	7 440
Övriga externa kostnader	16 808	8 961
Summa	205 031	194 958

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	139 494	142 800
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	140 494	143 800
Sociala avgifter	43 925	44 970
Summa	184 419	188 770

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	339 340	339 342
Summa	339 340	339 342

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 991 783	17 991 783
-Mark	113 625	113 625
Utgående anskaffningsvärden	18 105 408	18 105 408
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 026 376	-7 687 034
	-8 026 376	-7 687 034
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-339 340	-339 342
	-339 340	-339 342
Utgående avskrivningar	-8 365 716	-8 026 376
 Redovisat värde	9 739 692	10 079 032
 <i>Varav</i>		
Byggnader	9 626 067	9 965 407
Mark	113 625	113 625
 Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	75 000 000
Totalt taxeringsvärde	89 000 000	75 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>40 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	162 292	-
Förutbetalda kostnader	200 911	208 491
Summa	363 203	208 491

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	359 123	2 247 376
Summa	359 123	2 247 376

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 000 000	3 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 740 000	11 470 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 740 000	14 470 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	14 740 000	14 740 000
Summa	14 740 000	14 740 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,06 %	Löst	3 000 000	-	-3 000 000	-
Stadshypotek	1,00 %	2023-03-01	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	3,12 %	2023-12-01	-	3 000 000	-	3 000 000
Stadshypotek	0,65 %	2024-06-01	6 740 000	-	-	6 740 000
Summa			14 740 000	3 000 000	-3 000 000	14 740 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Föreningen har 2023-01-09 tagit upp ett lån på 833 000 kr för att bekosta underhåll. Detta lån ligger med rörlig 3 månaders ränta med räntesats på 3,468 % per 2023-01-09.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	7 321
Upplupna räntekostnader	7 810	-
Förutbetalda intäkter	437 442	353 259
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 000
Upplupna driftskostnader	194 970	278 158
Summa	661 222	657 738

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 573 000	15 573 000
Summa ställda säkerheter	15 573 000	15 573 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nanna Aimée Axmark
Styrelseordförande

Lisa Lundell

Eleonor Rosenlind

Emanuel Collin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Josefine Månsson
Föreningsvald revisor