

Årsredovisning

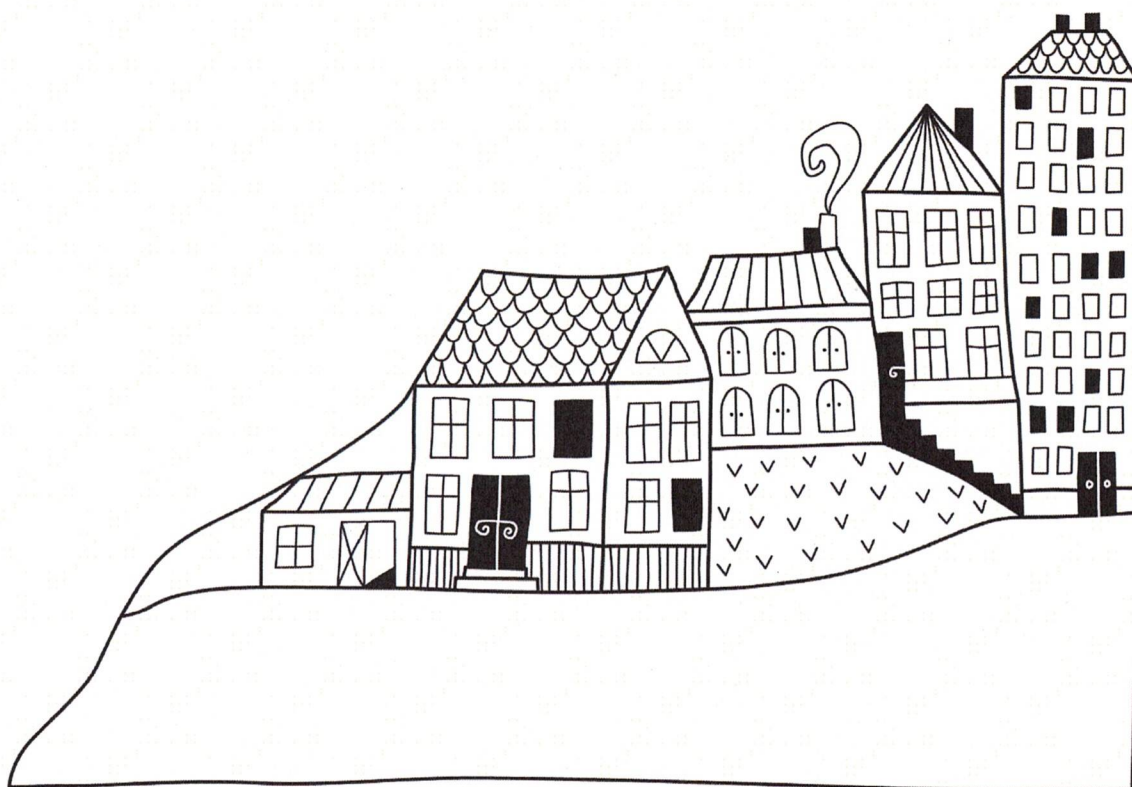
Brf Ösby Sjöpark 1 i
Gustavsberg
Org nr: 769633–7471

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ösby Sjöpark 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Värmdö Kommun.

Föreningen äger samtliga aktier i Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB, 556801–5159, som bedriver parkeringsverksamhet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värmdö Ösby 1:79 i Värmdö Kommun. På fastigheten finns fyra punkthus uppförda med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017–2019. Inflytt har skett under juni 2019. Fastighetens adress är Skogsbovägen 22–24 i Gustavsberg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	26	26	10	1	73

Dessutom tillkommer

P-platser	Laddplatser	Garageplatser
39	6	9

Bostäder bostadsrätt 4 309 m²
Total tomtarea 4 998 m²

Årets taxeringsvärde 119 720 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 86 923 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Storholmen Förv AB
Fastighetsservice	Storholmen Förv AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Värmdö Kommun

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Kjell Bergström	Ordförande	2023
Tore Engholm	Ledamot	2023
Ann-Charlotte Hertzberg	Ledamot	2024
Susanna Fromhold	Ledamot	2024
Indira Babic	Ledamot	2023

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Barbara Lagerqvist	Suppleant	2023
Jonatan Jonsson	Suppleant	2024
Pia Enhörning	Suppleant	2024
Tove Åstrand	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Robert Dohrman	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.). Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Ekonomi

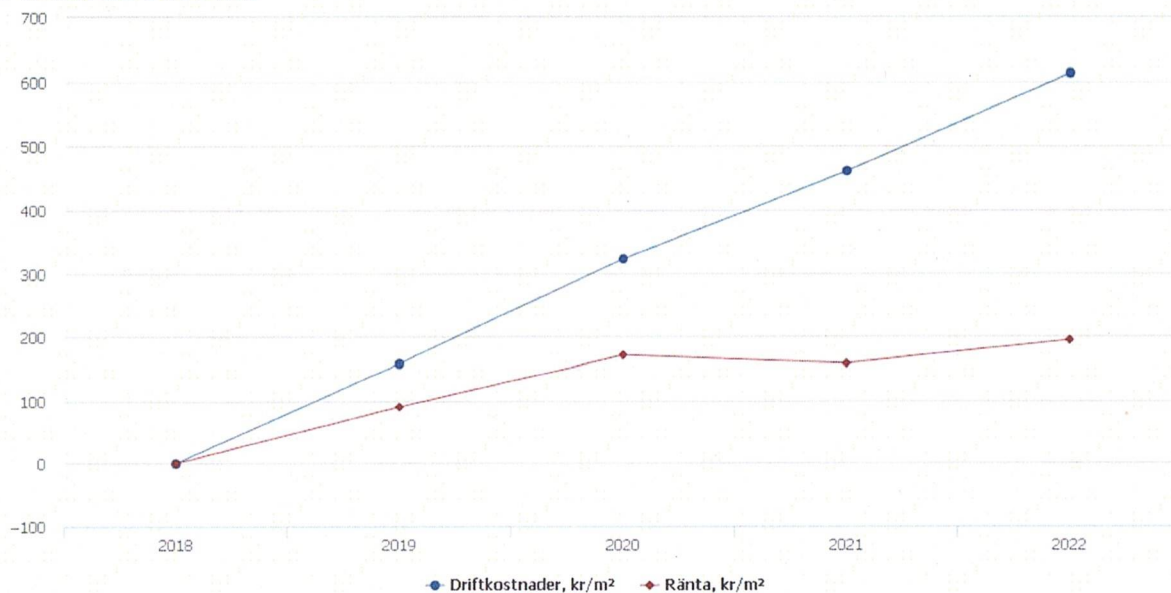
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den första november 2022 då avgifterna höjdes med 15,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 889 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 330 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 946	3 606	3 501	1 810*	0
Rörelsens intäkter	4 163	3 782	3 676	1 914*	0
Resultat efter finansiella poster	-2 560	-2 310	-1 952	-861*	0
Soliditet %	80	80	80	80*	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	773	735	729	385*	0
Driftkostnader, kr/m²	612	461	322	158*	0
Ränta, kr/m²	194	158	171	90*	0
Lån, kr/m²	13 438	13 554	13 454	13 454*	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Jämförelsetalen för 2019 avser 6 månaders verksamhet

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 220 000	258 780	-3 071 737	-2 309 716
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 309 716	2 309 716
Reservering underhållsfond		129 390	-129 390	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-2 559 753
Vid årets slut	244 220 000	388 170	-5 510 843	-2 559 753

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 381 453
Årets resultat	-2 559 753
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-129 390
Summa	-8 070 596

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 070 596

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 946 871	3 605 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 110	176 170
Summa rörelseintäkter		4 162 981	3 781 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 637 120	-1 986 011
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 157	-487 567
Personalkostnader	Not 6	-47 968	-91 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 889 283	-2 851 496
Summa rörelsekostnader		-5 889 528	-5 416 409
Rörelseresultat		-1 726 547	-1 634 617
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	495	6 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 828	-681 514
Summa finansiella poster		-833 206	-675 098
Resultat efter finansiella poster		-2 559 753	-2 309 716
Årets resultat		-2 559 753	-2 309 716

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	294 088 402	296 936 462
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	367 566	408 789
Summa materiella anläggningstillgångar		294 455 968	297 345 251
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 11	492 471	492 471
Summa andelar i koncernföretag		492 471	492 471
Summa anläggningstillgångar		294 948 439	297 837 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	13 231	14 753
Övriga fordringar	Not 13	4 786	10 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 887	316 686
Summa kortfristiga fordringar		75 904	341 456
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	876 905	253 269
Summa kassa och bank		876 905	253 269
Summa omsättningstillgångar		952 809	594 726
Summa tillgångar		295 901 248	298 432 448

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 220 000	244 220 000
Fond för yttre underhåll		388 170	258 780
Summa bundet eget kapital		244 608 170	244 478 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 510 843	-3 071 737
Årets resultat		-2 559 753	-2 309 716
Summa fritt eget kapital		-8 070 596	-5 381 453
Summa eget kapital		236 537 574	239 097 327
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 917 197	19 167 757
Skulder till koncernföretag	Not 17	400 000	0
Summa långfristiga skulder		19 317 197	19 167 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 986 921	39 237 481
Leverantörsskulder		95 859	198 435
Skatteskulder		12 430	10 170
Övriga skulder	Not 18	6 088	-32 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	945 180	753 523
Summa kortfristiga skulder		39 545 358	40 167 364
Summa eget kapital och skulder		295 901 248	298 432 448

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Elstammar	Linjär	25
Tak	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Handwritten signatures and initials:
B
140
NJB

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 332 510	3 168 691
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	258 000	258 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 500	-1 000
Elavgifter	255 861	71 931
Summa nettoomsättning	3 946 871	3 605 622

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	143 664	143 500
Övriga ersättningar	44 409	17 116
Övriga rörelseintäkter	28 037	15 554
Summa övriga rörelseintäkter	216 110	176 170

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-89 077	-107 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 200	-5 230
Försäkringspremier	-58 754	-56 770
Kabel- och digital-TV	-149 449	-147 429
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 599	0
Serviceavtal	-19 734	-38 889
Obligatoriska besiktningar	-101 303	-127 891
Snö- och halkbekämpning	-265 018	-241 704
Förbrukningsinventarier	-6 032	-5 018
Vatten	-196 400	-307 100
Fastighetsel	-758 636	-463 312
Uppvärmning	-381 773	-436 431
Sophantering och återvinning	-383 355	-44 522
Förvaltningsarvode drift	-201 790	-4 194
Summa driftskostnader	-2 637 120	-1 986 011

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 792	-412 343
Arvode, yrkesrevisorer	-28 500	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 030	-4 478
Kreditupplysningar	-1 316	-1 586
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 486	-17 605
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 790	-6 720
Konsultarvoden	0	-20 344
Bankkostnader	-3 183	-3 490
Summa övriga externa kostnader	-315 157	-487 567

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-36 500	-73 000
Sociala kostnader	-11 468	-18 335
Summa personalkostnader	-47 968	-91 335

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 848 061	-2 848 061
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 879	-740
Avskrivning Installationer	-32 344	-2 695
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 889 283	-2 851 496

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	495	6 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	495	6 200

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	203 432 917	203 432 917
Mark	100 721 233	100 721 233
	304 154 150	304 154 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	304 154 150	304 154 150

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 217 688	-4 369 627
	-7 217 688	-4 369 627

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 848 061	-2 848 061
	-2 848 061	-2 848 061

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 065 749	-7 217 688
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	294 088 402	296 936 462
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	193 367 168	196 215 229
Mark	100 721 233	100 721 233

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	88 786	88 786
Installationer	323 438	323 438
	412 224	412 224
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	412 224	412 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddboxar	-740	0
Installationer	-2 695	0
	-3 435	0
Årets avskrivningar		
Laddboxar	-8 879	-740
Installationer	-32 344	-2 695
	-41 223	-3 435
Akkumulerade avskrivningar		
Laddboxar	-9 618	-740
Installationer	-35 039	-2 695
	-44 657	-3 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	367 566	408 789
Varav		
Laddboxar	79 167	88 046
Installationer	288 399	320 743

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i koncernföretag	492 471	492 471
Summa andelar i koncernföretag	492 471	492 471

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	632	2 154
Kundfordringar	12 599	12 599
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 231	14 753

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 786	10 017
Summa övriga fordringar	4 786	10 017

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 910	4 740
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	104 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 910	37 430
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 067	170 428
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 887	316 686

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	27 457	3 400
Transaktionskonto	849 449	249 869
Summa kassa och bank	876 905	253 269

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	57 904 118	58 405 238
Kortfristig del av långfristigt lån**	-38 485 801	-38 736 361
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-501 120	-501 120
Långfristig skuld vid årets slut	18 917 197	19 167 757

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,36%	2022-06-22	19 418 316,00	-19 293 036,00	125 280,00	0,00
SWEDBANK	3,25%	2023-03-28	0,00	19 293 036,00	125 280,00	19 167 756,00
SBAB	3,35%	2023-03-28	19 568 605,00	0,00	0,00	19 568 605,00
SWEDBANK	1,36%	2024-06-19	19 418 317,00	0,00	250 560,00	19 167 757,00
Summa			58 405 238,00	0,00	501 120,00	57 904 118,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 501 120 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån.

Not 17 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernföretag	400 000	0
Summa skulder till koncernföretag	400 000	0

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	11 997	11 997
Skuld för moms	-6 015	-43 591
Avräkning hyror och avgifter	106	-651
Summa övriga skulder	6 088	-32 245

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 716	18 335
Upplupna räntekostnader	8 613	4 526
Upplupna driftskostnader	18 750	0
Upplupna elkostnader	151 609	96 530
Upplupna vattenavgifter	77 608	0
Upplupna värmekostnader	57 338	70 160
Upplupna kostnader för renhållning	33 184	0
Upplupna revisionsarvoden	16 188	16 000
Upplupna styrelsearvoden	37 250	73 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 644	144 690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 600	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 680	330 282
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945 180	753 523

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 134 150	60 134 150

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

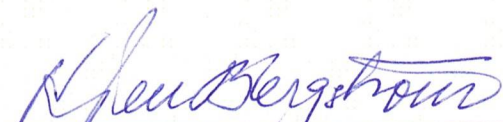
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

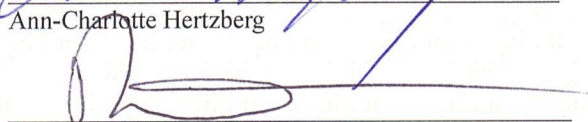
Värmdö 2023-04-27.

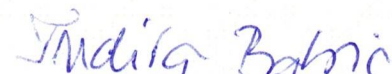
Ort och datum


Kjell Bergström (ordförande)


Ann-Charlotte Hertzberg


Susanna Fromhold


Tore Engholm


Indira Babić

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5 maj 2023.*


Robert Dohrman
Auktoriserad revisor